



: REITIR

Ársskýrsla 2025

Reitir fasteignafélag hf.

Jákvæðni, samvinna og fagmennska

Efnisyfirlit

Ávarp forstjóra	4
Stefna	6
Reitir 2025	14
Eignasafn og leigutakar	24
Þróun	40
Sjálfbærni	46
Stjórnun og áhættustýring	56
Ársreikningur	66

Ársskýrslan inniheldur gagnvirka hlekkj. Smelltu á kaflaheiti í efnisyfirliti til þess að komast beint inn í hvern kafla eða á hlekkj í textanum til þess að komast í efnið sem vísað er í. Með því að smella á  neðst í vinstra horni á hverri blaðsíðu er hægt að komast aftur í efnisyfirlit ársskýrslunnar.



Ávarp forstjóra

Að baki er sterkt ár hjá Reitum sem einkenndist af kröftugum raunvexti tekna og arðbærum fjárfestingum. Samhliða traustum rekstri í kjarnastarfsemi félagsins höfum við lagt góðan grunn fyrir áframhaldandi vöxt.

Á undanförnum misserum höfum við mótað félagið með skýrari hætti, frá því að vera hefðbundinn leigusali yfir í að vera leiðandi afl í uppbyggingu fasteigna af fjölbreyttum toga. Byggt á þessari sýn var vaxtarstefna Reita skilgreind við byrjun árs 2024. Hún skilar nú þegar skýrum og mælanlegum árangri, hvort sem lítið er til rekstrarniðurstöðu, verðmæti félagsins eða vaxtar eignasafnsins. Tekjur og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu jukust um rúmlega 10% á árinu og raunvöxtur tekna var 6,3%. Þetta er ekki tilviljun. Vöxturinn er afrakstur vel ígrundaðra fjárfestinga í nýjum eignum sem skila tekjuaukningu frá fyrsta degi auk fjárfestinga í uppbyggingu innan eignasafnsins, útvíkkun starfseminnar í nýja eignaflokka og þróunarverkefnum sem styrkja rekstrargrundvöll félagsins til lengri tíma.

Árangurinn hvílir ekki sist á samheldnu teymi og traustu samstarfi við viðskiptavinum og samstarfsaðila. Ég vil þakka starfsfólki Reita sérstaklega fyrir elju, fagmennsku og góða samvinnu á árinu.

Kjarnastarfsemi blómstrar

Kjarnastarfsemi Reita er útleiga á stærsta safni atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Félagið á og rekur um 490 þúsund fermetra húsnæðis þar sem fleiri en 500 leigutakar stunda fjölbreytta starfsemi, allt frá stórfyrirtækjum og opinberum stofnunum til verslana, þjónustu og heilbrigðisstarfsemi. Eignasafnið er vel dreift hvað varðar staðsetningu, stærð og tegund enda eru þarfir viðskiptavinum okkar jafn ólíkar og hópurinn er fjölbreyttur. Við leggjum okkur fram við að skilja þarfir þeirra sem nota húsnæðið og tryggja góða þjónustu enda værum við ekki til staðar án okkar viðskiptavina. Þetta er mikilvægur hluti af vaxtarstefnu Reita.

Við lögðum áfram áherslu á markvissa uppbyggingu á eignasafni félagsins og hefur innri vöxtur aldrei verið meiri, eða nálægt 17 milljörðum síðastliðin tvö ár. Á liðnu ári var einnig fjárfest í ytri vexti og rúmlega sex milljörðum var varið í kaup á átta nýjum eignum og stækkaði safnið þannig um rúmlega 11.500 fermetra. Þetta er góð viðbót sem styrkir reksturinn.

Sníðum húsnæði að sérhæfðu starfi

Endurbætur og framkvæmdir, stórar sem smáar, í nánú samstarfi við viðskiptavinum okkar, settu svip sinn á árið. Umbreyting skrifstofuhúsnæðis í hjúkrunarheimili er gott dæmi um þá burði sem Reitir hafa sem þekkingar- og þróunarfélag. Hverjar sem þarfir leigutakans kunna að vera þá getum við greint þær og mætt þeim með því að sérsníða rétt húsnæði að nýjum tilgangi.

Við erum stolt af því að taka að okkur endurbóta- og uppbyggingarverkefni og vera afl til framfara fyrir öll þau sem kjósa að vinna með okkur.

Verðmæti sköpuð frá grunninum

Það sem skiptir mestu máli er ekki aðeins árangurinn í dag heldur grunnurinn sem við byggjum fyrir morgundaginn. Þróun er sá hluti af framtíðarsýn Reita sem vex hraðast og snýst um að skapa verðmæti frá grunninum. Umsvif okkar á þessu sviði hafa stóruð á undanförunum misserum og verkefnastaðan var gjörbreytt við árslok samanborið við upphaf árs.

Þörfin fyrir uppbyggingu er skýr, aðkallandi og vaxandi. Samfélagið breytist og þarfir fólks og fyrirtækja í takt við það. Íbúum fjölga, heimilisstærð fer minnkandi og þjóðin eldist. Þetta kallar á auknið og breytt framboð íbúðarhúsnæðis. Sömu leiðis eru tækifæri í atvinnuhúsnæði í takt við þróun atvinnulífsins þar sem starfsfólk er oft stærsti framleiðslu- þátturinn og vinnustaðurinn sjálfur verður samkeppnisforskot.

Verkefnum Reita sem mæta þessari raunverulegu eftirspurn í samfélaginu fjölga stöðugt. Sú stefna okkar er meðvituð og hún er þegar byrjuð að skila árangri.

Við erum nú með um 1.000 íbúðir og 130.000 fermetra af atvinnuhúsnæði í bigerð á svæðum sem eru hönnuð frá grunninum með sjálfbærni og mannvænt umhverfi í huga. Við þróum heilt borgarhverfi á Krínglureit og fjölda vel hannaðra íbúða í öllum stærðum á fleiri reitum, þar með talda íbúðir fyrir eldri borgara. Fyrsta hjúkrunarheimilið og fyrsti leikskólinn og grunnskólinn eru í farvegi. Meðal atvinnufasteigna í þróun er gæðahótel undir merkjum Hyatt og fyrsti vistvænt vottaði atvinnukjarninn á Íslandi sem rís á Korputúni. Þetta er sterk verkefnastaða sem til næstu ára stendur undir markmiðum okkar um vöxt og áframhaldandi arðsemi. Við dreifum verkefnum þannig að jafnvægi ríki milli verkefna á hönnunar- og skipulagssligi og í framkvæmd allt þar til verkefnin eru tilbúin til afhendingar og byrja að mynda tekjur fyrir félagið.

Uppbyggingu fylgja óhjákvæmileg áhrif á umhverfið. Sjálfbærni og ábyrg nýting auðlinda er á ábyrgð þeirra sem framkvæma. Reitir hafa lagt áherslu á endurvinnslu og endurnýtingu byggingarefnis í uppbyggingarverkefnum.

Þetta sást skýrt á árinu þegar steypa sem féll til við niðurrif í einu verkefni var notuð sem uppfyllingarefni í öðru verkefni. Það skiptir okkur ekki síður máli að leggja metnað í hönnun og þróun svo að fasteignir mæti vaxandi kröfum um gæði, heilsusamlegt umhverfi og samgönguvæna borgarmyndun. Þannig standast þær tímans tönn.

Vöxtur og ráðstöfun verðmæta

Reitir eru í senn vaxtarfélag og arðgreiðslufélag. Sérstaða Reita felst í stærð, þekkingu og getu félagsins til að vaxa. Það kemur skýrt fram í stefnum félagsins að vöxtur er ekki á kostnað þess að ráðstafa verðmætum til hluthafa. Við fylgjum þeirri stefnu að skila þriðjungi rekstrarhagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna og kaupum á eigin bréfum. Á síðustu tveimur árum, undir merkjum nýrrar stefnu, hefur félagið hagnast um 26 milljarða króna og ráðstafað tæpum 8 milljörðum til hluthafa í formi arðgreiðslna og endurkaupa. Virði félagsins hefur aukist um rúm 40% á sama tíma.

Þessi blanda gerir Reiti að álitlegu fjárfestingartækifæri. Við búum að sterkum grunninum sem er stærsta safn atvinnufasteigna á Íslandi og áralöng reynsla af rekstri þess. Það gefur okkur dreift eignasafn og fyrirsjáanlegar, verðtryggðar tekjur. Á þessum undirstöðum getum við í senn vaxið og ráðstafað verðmætum til hluthafa, nú sem endranær.

Forskot til sóknar á traustum grunninum

Horfur fyrir næsta ár eru bjartar. Afkoma af rekstri félagsins er sterk, fjárfestingar undanfarinna missera skila árangri og staða verkefna er einstaklega góð. Við erum stolt af hlutverki okkar gagnvart viðskiptavinum enda er húsnæði mikilvæg umgjörð um þeirra rekstur. Við hlökkum til að efla samstarf okkar við núverandi og tilvonandi viðskiptavinum með stærra og betra eignasafni, öflugum teymi og vaxandi framboði þjónustulausna.

Ég þakka hluthöfum traustið og við höldum staðföst áfram að skapa verðmæti fyrir fjárhagslega bakhjarla félagsins. Einnlægar þakkir færi ég einnig fráfarandi stjórnarformanni fyrir verðmætt framlag hans til Reita en Þórarinn V. Þórarinnsson hefur setið í stjórn frá 2009 og verið formaður frá 2015, sem er jafnframt það ár sem félagið var skráð í Kauphöll Íslands. Þórarinn kveður eftir farsæla samfylgd og skilur við kraftmikið félag í sterkri stöðu.

Forskot Reita til sóknar byggir á viðtækri þekkingu, fjárhagslegum burðum og stórtækri framtíðarsýn. Á þessum trausta grunninum fjárfestum við af krafti bæði í atvinnuhúsnæði og í þróun nýrra verkefna sem svara brýnu kalli samfélagsins. Þannig byggjum við undir framarir, ekki aðeins hjá félaginu og viðskiptavinum þess, heldur samfélaginu öllu.

Guðni Aðalsteinsson

Stefna

Af hverju að fjárfesta í Reitum?

Traustur rekstur



Reitir eru eitt öflugasta, stærsta og elsta fasteignafélag land-sins. Félagið hefur í gegnum árin lagt breiðan og traustan grunn með starfsemi sinni í útleigu atvinnuhúsnæðis til viðskiptavina í fjölbreyttum atvinnugreinum sem tryggir fyrirsjáanlegar og verðtryggðar tekjur. Yfirgripsmikil þekking á fasteignamarkaði veitir okkur forskot í rekstri, fjárfestingum og þróunarverkefnum.

Einstakt forskot og sterk verkefnastaða



Reitir eru í fremstu röð hvað varðar eignarhald og rekstur atvinnuhúsnæðis og fara með aukin umsvif í þróun. Við áformum að taka að okkur æ stærri hlut virðisdeðjunnar allt frá aðkomu að hönnun, framkvæmd og byggingu fasteigna, til reksturs, útleigu eða sölu. Þróun á vel hönnuðum, sjálfbærum og eftirsóknarverðum fasteignum af fjölbreyttum toga er sífellt stærri hluti af framtíðarsýn félagsins og mun koma til með að standa undir auknum framtíðartekjum. Verkefnastaða Reita er trygg til næstu ára og við ætlum enn að bæta við okkur verkefnum. Við erum í einstakri stöðu til að greina þarfir markaðarins og bregðast við af krafti.

Metnaðarfull vaxtarstefna



Reitir eru í sterkri stöðu til að sækja fram af krafti og félagið hefur sett sér metnaðarfulla vaxtarstefnu ásamt markmiðum til ársins 2028 sem byggir á einstökum tækifærum til sóknar og sérstöðu Reita. Félagið hefur nú þegar fjárfest ríkulega í innri og ytri vexti frá því að stefnan var sett og áformar að halda áfram að auka árlega fjárfestingu sína í vaxtarverkefnum. Bryn þörf er á uppbyggingu fasteigna og fasteignatengdra innviða. Við höfum bolmagn, þekkingu og kjark til að mæta þörfinni og vera leiðandi afl í uppbyggingu sem gagnast samfélaginu.

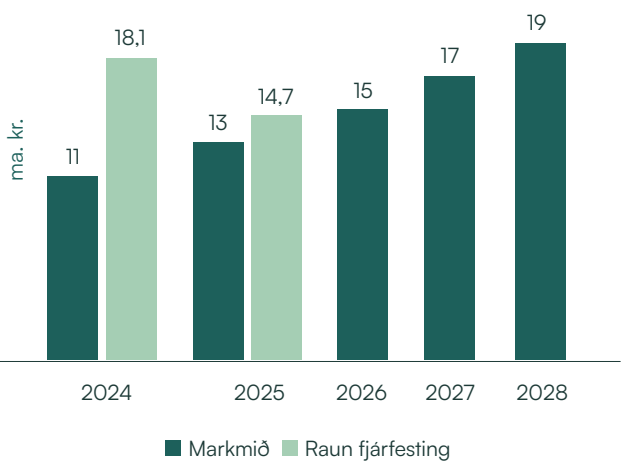
Forskot Reita til sóknar

Reitir eru leiðandi afl á atvinnufasteignamarkaði á Íslandi. Arfleifð Reita í atvinnufasteignum spannar aftur til ársins 1987 þegar Kringlan, fyrsta verslunarmiðstöð Íslendinga, leit dagsins ljós. Félagið stýrir í dag stærsta eignasafni atvinnueigna á Íslandi sem er vel dreift hvað varðar tegund, stærð og staðsetningu. Áratugalöng reynsla félagsins í þessari kjarnastarfsemi hefur leitt til þeirrar sterku stöðu sem félagið nýtur í dag. Traust viðskiptasambönd og fyrirsjáanlegur og verðtryggður tekjustraumur eru aðalsmerki hennar.

Metnaðarfull vaxtarstefna var sett um mitt ár 2024 sem byggir bæði á sérstöðu Reita og þeim einstöku tækifærum sem við sjáum til vaxtar. Þekking og reynsla, sterkt sjóðsstreymi, arðbær og umfangsmikil þróunarverkefni og hófleg skuldsetning setja Reiti í einstaka stöðu til þess að sækja fram og fjárfesta í vexti.

Aðalstef stefnunnar er metnaður til að vera afl jákvæðra breytinga í samfélaginu með því að taka þátt í brýnni uppbyggingu fasteigna og innviða. Sömu leiðis miðar félagið að því að skapa verðmæti fyrir hagaðila félagsins með traustum og sjálfbærum rekstri til langs tíma.

Fjárfesting í innri og ytri vexti



Þekking og reynsla

Yfirgripsmikil þekking og farsæl reynsla Reita í rekstri og uppbyggingu fasteigna opna möguleika á útvíkkuðu hlutverki í þróun fasteigna og innviða.

Verðtryggðar og fyrirsjáanlegar tekjur

Útleiga atvinnufasteigna tryggir félaginu fyrirsjáanlegar og verðtryggðar tekjur sem veitir Reitum fjárhagslegt svigrúm til þess að taka að sér stærri og flóknari þróunarverkefni.

Þróunarverkefni eru vaxtarstökkpallur

Reitir eru þegar með umfangsmikil og arðbær þróunarverkefni í vinnslu sem munu uppfylla stóran hluta vaxtamarkmiða og félagið hefur enn svigrúm og vilja til þess að taka að sér fleiri vel völd verkefni.

Hófleg skuldsetning

Veðhlutfall er lágt sem býður upp á tækifæri til vaxtar án umfangsmikilla lánaskuldbindinga.

Skýrt ákall eftir uppbyggingu

Tveir íbúar á hverju heimili árið 2040

Þörf á tvöföldun hjúkrunarrýma fyrir 2040

150 ma. kr. innviðaskuld í fasteignatengdum innviðum

Fjölgun íbúa og minni heimilisstærð

Á sama tíma og fólki fjölgar minnkar heimilisstærð og mannfjöldaspár Hagstofunnar gera ráð fyrir að íbúum á hverju heimili fækki úr 2,4 í um 2 árið 2040. Við greinum eftirspurn eftir fleiri og smærri íbúðum og tókum mið af henni.

Öldrun þjóðar

Meðalaldur á Íslandi hækkar hratt. Fyrir árið 2050 mun fjöldi fólks sem er áttætt eða eldra meira en tvöfaldast. Eftirspurn eftir hjúkrunarheimilum er gífurleg en þörf er á meira en tvöfalt fleiri hjúkrunarrýmum fyrir árið 2040 samkvæmt greiningu KPMG miðað við ásættanlegan biðtíma.

Fasteignatengd innviðaskuld

Uppsöfnuð fjárfestingaþörf fyrir mikilvæga innviði hefur aldrei verið meiri samkvæmt skýrslu Samtaka iðnaðarins. Viðhaldsskuld í innviðakerfinu nemur 680 milljörðum króna, og ef litið er til fasteigna hins opinbera, bæði í eigu ríkisins og sveitarfélaga, er skuldin metin á 150 ma. kr.





Stefna sem teflir fram því besta

Vaxtarstefnan byggir á fjórum lykilþáttum þar sem átta mælanleg markmið eru skilgreind.

Við færum út kvíarnar

Reitir hafa sett sér metnaðarfull markmið um vöxt, arðsemi, þróun og útvikkun starfseminnar í nýja eignaflokka. Tækifæri liggja bæði í ytri vexti með kaupum á eignum til að stækka eignasafnið og tekjugrunninn og í innri vexti með markvissri fjárfestingu í framkvæmdum, uppbyggingu og þróunarverkefnum. Þar taka Reitir stærri þátt í virðiskeðjunni, nýta sérþekkingu sína til að ráðast í arðbær og effirsótt verkefni og skapa aukin verðmæti.

Við öxlum ábyrgð

Við viljum vaxa á ábyrgan og sjálfbæran hátt með það markmið að hafa jákvæð áhrif á nærsamfélag og umhverfið. Þess vegna eru skýr markmið um að draga úr umhverfisáhrifum félagsins þrátt fyrir stórauðin umsvif í uppbyggingu og framkvæmdum. Sömuleiðis höfum við sett jafnrétti á oddinn og stefnum á að tryggja jöfn kynjahlutföll á öllum stigum skipulitsins í fyrirtækinu.

Við sýnum fagmennsku

Fagmennska hefur verið lykilstef í starfsemi Reita um langt skeið. Við höfum sett upplifun og þjónustu við viðskiptavininn í forgang. Vegferðin við að þróa og útfæra þjónustulausnir sem virkja ónýtta innviði í og við fasteignir Reita og eru viðskiptavinurinn okkar til hagsbóta er þegar hafin. Samhliða þróun þjónustulausna höldum við áfram að renna enn sterkari stoðum undir starfsemi félagsins með áherslu á skilvirkan rekstur.

Lykilmarkmið vaxtarstefnunnar

Vöxtur og arðsemi

- 1. Eignir verð 300 ma. kr.
- 2. Hagnaður á hlut aukast um meira en 60%

Sjálfbærni

- 5. Við stefnum á kolefnishlutleysi 2040: Kolefnislosun lækki um þriðjung á fimm árum
- 6. Fjölbreytileiki: Mest 60% af sama kyni á hverju stigi skipulits

Þróun og nýir eignaflokkar

- 3. 10% eigna verði í nýjum eignaflokkum
- 4. Virði þróunareigna tvöfaldast á tímabilinu

Framúrskarandi rekstur

- 7. Viðskiptavinir í forgang: Bætt upplifun viðskiptavina og þröðun þjónustutekna
- 8. Stærðarhagkvæmni: Stjórnunarkostnaðarhlutfall lækki í 4,5%



Sannreynt viðskiptalíkan

Viðskiptalíkan Reita byggir á þremur megin stöðum sem mynda tekjur og hagnað félagsins: kaupa, byggja, þróa.



Kaupa

Reitir kaupa atvinnufasteignir á markaði og leigja út til leigutaka. Reitir leggja áherslu á ítarlega greiningu á atvinnufasteignamarkaði og leggja kapp við að kaupa eignir sem skila góðri arðsemi. Við kaup er meðal annars horft til tegundar, staðsetningar og fleiri þátta. Kaup skila tekjum frá fyrsta degi.



Byggja

Félag ræðst í endurbóta- og framkvæmdaverkefni innan núverandi eignasafns. Verkefnin eru af ólíkum stærðargráðum en miða að því að auka verðmæti eigna til lengri tíma og í mörgum tilfellum auka sérhæfingu þeirra þannig eignin verður klæðskerasniðin að starfsemi leigutakans. Slík verkefni hafa góða arðsemi.



Þróa

Þróunarverkefni fela í sér uppbyggingu frá grunni; frá frumhugmynd að fullbúnu húsnæði tilbúnu til útleigu eða sölu. Þessi verkefni eru flóknari og taka lengri tíma en eru ábatasöm fyrir félagið.

Reitir 2025

Uppgjör ársins

Leigutekjur jukust um 10,8% milli ára og námu 18.215 m. kr. Vöxtinn má rekja til nýfjárfestinga, vaxtar af óbreyttu eignasafni og verðlagshækkana. Raunvöxtur tekna milli ára er verulegur eða um 6,3%.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu var 12.112 m. kr. sem er um 10,4% aukning frá 2024.

Hagnaður og heildarhagnaður nam 11.062 m. kr. og hagnaður á hlut var 16,0 kr.

Fjárfesting ársins nam 14,7 ma. kr., þar af um 6 ma. kr. í ytri vexti sem búast má við að skili um 550 m. kr. í tekju-aukningu á ársgrundvelli, og 8,6 ma. kr. í innri vexti með endurbótum og uppbyggingu innan eignasafnsins.

Fjárfestingareignir hafa vaxið um 62,6 ma. kr. frá árslokum 2023 og eru nú 252 ma. kr. en markmið félagsins eru að þær verði 300 ma. kr. við árslok 2028.

Handbært fé frá rekstri á hlut hefur aukist um 17% og félagið er á góðri leið með að uppfylla markmið um að

auka handbært fé frá rekstri um meira en 60% á tímabili vaxtarstefnunnar.

Eiginfjárlutfall félagsins við árslok var 30,9% og skuld-setningarlutfall 58,5%, sem er nokkuð svipað og árið áður og í samræmi við markmið félagsins um lánaþekju á bilinu 60-65%.

Nýtingarlutfall eigna sem eru tiltækar til útleigu var 98% og heildarnýtingarlutfall eigna var um 94%. Minni háttar lækkun á nýtingarlutfalli milli ára má rekja til fleiri eigna í þróunar- og endurbótaferli.

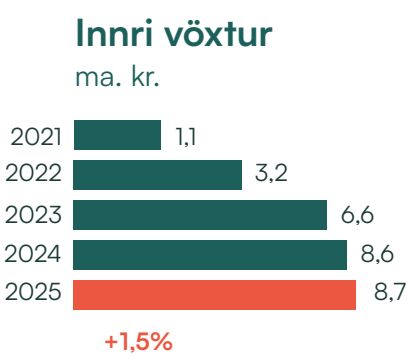
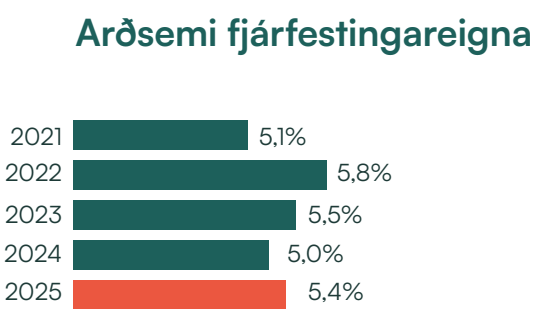
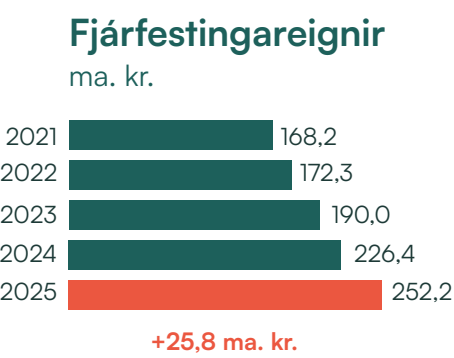
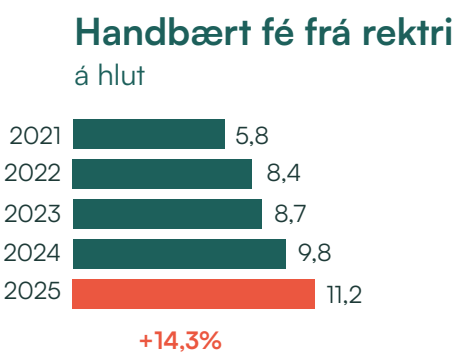
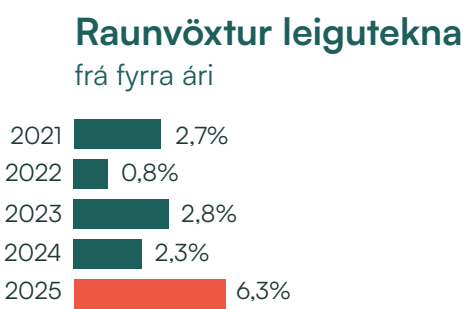
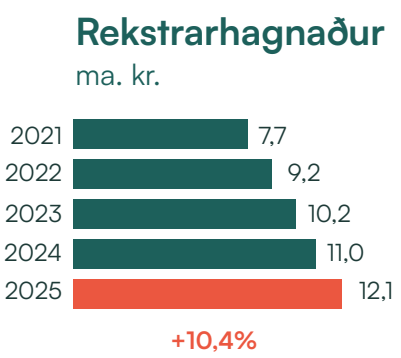
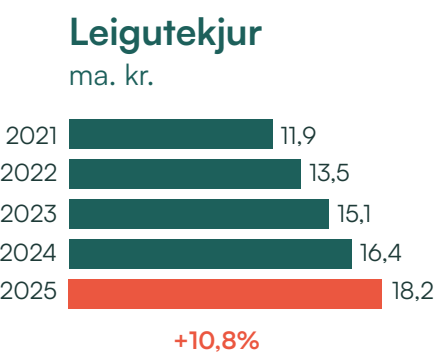
Horfur fyrir árið 2026 hafa verið uppfærðar og félagið gerir ráð fyrir að rekstrartekjur 2026 verði á bilinu 19.600-19.900 m. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir mats-breytingu verði 13.000-13.300 m. kr. Áætlaður vöxtur tekna byggir að mestu á áformum um fjárfestingu í innri vexti.

Stjórn leggur til arðgreiðslu upp á 3,9 kr. á hlut, greidda í tveimur greiðslum á árinu 2026. Arðgreiðslan er í samræmi við stefnu félagsins að skila þriðjungi rekstrarhagnaðar hvers árs til hluthafa og nýja stefnu sem var samþykkt á aðalfundi 2025 um að greiða út arð tvisvar á ári.

Lykiltölur rekstrar	2025	2024	%
Leigutekjur	18.215	16.442	10,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.997	-4.435	12,2%
Stjórnunarkostnaður	-1.126	-1.035	8,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	12.112	10.972	10,4%
Matsbreyting fjárfestingareigna	11.613	17.800	-34,8%
Hrein fjármagnsgjöld	-9.657	-9.213	4,8%
Hagnaður og heildarhagnaður	11.062	15.453	-23,8%

Lykilhlutföll			
Virkt nýtingarlutfall	97,6%	98,3%	-0,7%
Heildarnýtingarlutfall	94,4%	94,9%	-0,6%
Rekstrarkostnaðarlutfall	25,8%	25,6%	0,2%
Stjórnunarkostnaðarlutfall	5,8%	6,0%	-0,2%
Rekstrarhagnaðarlutfall	62,8%	63,4%	-0,6%

Kröftugur vöxtur tekna og hagnaðar



Árið í hnotskurn

Mars

Sterkur grunnur lagður í byrjun árs

Árið hófst af krafti hjá Reitum þegar allt starfsfólk kom saman í fyrstu Franklin Covey vinnustofunni um 7 venjur til árangurs. Markmiðið var að efla liðsheildina, samræma sýn og forgangsroðun, og styrkja samskipti og samstarf þvert á félagið.

Grænir innviðir í alfaraleið

Í Hveragerði er nú auðveldara en nokkru sinni fyrr að hlaða rafbíla á öruggan og hraðan máta eftir að Reitir settu upp hraðhleðslustöðvar við Sunnumörk 1 sem er í eigu Reita og þar sem fjöldi verslana og þjónustu er að finna. Hleðslustöðvar eru liður í vaxandi framboði þjónustulausna Reita. Með hleðslustöðvum koma Reitir til móts við eftirspurn leigutaka um slíka innviði fyrir starfsfólk sitt og gesti en félagið mun einnig setja upp hleðslustöðvar á fjölförnum stöðum í alfaraleið sem eru opnar almenningi.



Hótel við Hlíðarsmára bætist í safnið

Félagið festi kaup á 3.900 fm. hóteli við Hlíðarsmára í Kópavogi. Samhliða kaupunum var gerður leigusamningur til langs tíma um rekstur hótelsins við Flóra hotels sem rekur einnig Reykjavík Residence, Tower Suites og tvö hótél undir merkjum Oddsson.



Maí



Leigusamningur um fyrsta hjúkrunarheimilið

Í maí undirrituðu Reitir leigusamning til 20 ára við Ríkiseignir um útleigu á Nauthólsvegi 50 undir 87 rýma hjúkrunarheimili. Framkvæmdir við að umbreyta húsnæðinu úr skrifstofum í hjúkrunarheimili hófust strax í kjölfarið.

Fjölskylduvænn vinnustaður

Í byrjun sumars innleiddu Reitir stefnu sem veitir verðandi foreldrum aukin réttindi til fæðingarorlofs. Með nýrri stefnu byðst öllum einstaklingum sem ganga með barn að fara í launað leyfi mánuði fyrir áætlaðan fæðingardag. Leyfið er óháð annarri fjarveru á meðgöngunni og hefur ekki áhrif á veikindarétt. Sömuleiðis ávinnur starfsfólk sér orlofsréttindi meðan á fæðingarorlofi stendur.

Stefnan veitir fjölskyldum góða umgjörð og sveigjanleika á mikilvægum tímamótum í þeirra lífi og stuðlar að fjölskylduvænum vinnustað.



Júní

Ágúst



Flutt inn á Suðurlandsbraut 34

Eftir gjörbreytingu við Suðurlandsbraut 34 er húsið orðið að fyrsta flokks skrifstofurými sérsniðið að nýjum leigutaka. Travel Connect sem flutti inn á árinu. Húsið er um 3.100 fermetrar og má þar nú finna opið vinnurými, fundarherbergi, glæsilegan matsal, leikaðstöðu fyrir börn, afþreyingarrými fyrir starfsfólk, og búningaðstöðu.

September



Blóðbankinn opnar í Kringlunni

Blóðbankinn flutti í Kringluna og byrjaði að taka á móti blóðgjöfum í nýjum húsakynnum í september. Ný staðsetning eykur enn frekar aðgengi almenningss að blóðgjöf sem er ómissandi liður í heilbrigðisþjónustu. Reitir sáu um framkvæmdir og endurbætur sem tryggja að rýmið uppfylli þarfir Blóðbankans og bjóði starfsfólki og blóðgjöfum upp á þægilega aðstöðu.



Alverktökusamningur við Þarfaping um byggingu Kringlureits

Reitir og Þarfaping skrifuðu undir samning um alverktöku vegna byggingar Kringlureits. Þarfaping mun annast hönnun og byggingu á fullbúnu íbúðarhúsnæði og bilageymslu á

þessu nýja borgarhverfi í hjarta Reykjavíkur. Samningurinn nær til uppbyggingar á 170 íbúðum í fyrsta áfanga verkefnisins en heildarfjöldi íbúða verður um 420.

Október

Framúrskarandi í níu ár samfleytt

Reitir hafa verið framúrskarandi fyrirtæki samkvæmt samantekt Creditinfo í níu ár samfleytt. Ýmis skilyrði liggja að baki vottuninni, m.a. rekstrarniðurstöður og árangur í sjálfbærni.



Október



Torgið hugmyndasamkeppni Reita og HR haldin í fyrsta sinn



Um vorið hófu Reitir og Háskólinn í Reykjavík þriggja ára samstarf í formi hugmyndasamkeppni fyrir nemendur þar sem þau fá tækifæri til þess að takast á við raunveruleg verkefni úr starfsemi Reita. Fyrsta keppnin fór fram í október. Fjórtán lið, skipuð 52 nemendum, fengu þá áskorun að setja sig í spor stjórnenda Reita og Kringlunnar og móta framtíð verslunarmiðstöðvarinnar til næstu 20 ára.

Samstarfið er mikilvægt skref í að efla tengsl háskóla-samfélagsins og atvinnulífsins með áherslu á nýsköpun, sköpunargleði og hagnýta reynslu nemenda.

Í 3. sæti af 1.720 fyrirmyndar-fyrirtækjum í rekstri

Í ár eru Reitir í 3. sæti af 1.720 félögum á Íslandi, þar á meðal 29 skráðum, sem teljast fyrirmyndar-fyrirtæki í rekstri. Félagið hefur hlotið vottunina samfleytt frá 2017. Keldan og Viðskiptablaðið taka saman listann og horft er m.a. til afkomu, tekna, verðmæti eigna, eiginfjárlutfalls, upplýsingagjafar og fleiri þátta.





Þjónustusamningur við Bláa Lónið

Reitir keyptu Urriðaholtstræti 2 árið 2024 en þar til húsa er meðal annars skrifstofa Bláa Lónsins. Nýlega undirrituðu Reitir og Bláa Lónið þjónustusamning sem felur í sér alhliða fasteignaumsjón.

Fasteignaumsjón er meðal þeirra þjónustulausna sem Reitir bjóða viðskiptavinum sínum upp á með það að markmiði að veita framúrskarandi þjónustu og skapa nýja tekjustrauma.

Deiliskipulag samþykkt fyrir Kringlureit

Borgarráð samþykkti deiliskipulag fyrir Kringlureit sem markaði tímamóta áfanga fyrir verkefnið.



Uppbyggingarsamningur um þrjú umfangsmikil verkefni

Reitir undirrituðu uppbyggingarsamkomulag við Reykjavíkurborg um þróun og uppbyggingu á fjölbreyttu íbúðar- og atvinnuhúsnæði við Nauthólsveg, í Spönginni og í Skeifunni. Þróunarverkefnið eiga það sammerkt að áhersla verður lögð á samgönguvænt skipulag, sjálfbæra þróun og gæði rýma utandyra jafnt sem innandyra. Samtals fela þessi þrjú verkefni í sér þróun á um 400-450 íbúðum og 6.500 fm. af atvinnuhúsnæði auk leik- og grunnskóla.

10 ár í kauphöll

Reitir fögnuðu 10 ára skráningarafmæli í Kauphöll Íslands þann 9. apríl 2025. Á þessum tíma hefur félagið markað sér stöðu sem markaðsleiðtogi í atvinnuhúsnæði og skapað verðmæti fyrir hluthafa, viðskiptavinum, samstarfsaðila og starfsfólk. Í dag er félagið á meðal 20 verðmætustu skráðra fasteignafélaga á Norðurlöndum.

Áfangar á farsælum áratug

Arður greiddur á tímabilinu

12,9 ma. kr

Eignasafn stækkað um 75.000 fm. úr 415.000 fm. í

490.000 fm.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu vaxið úr 6.265 m. kr. í 12.112 m. kr. sem er aukning um

+93%

Hluthafar við árslok 2025

891

Hluthafar síðustu 10 ár

5.350

Fjárfestingareignir vaxið um 127% úr 110.974 m. kr. í

+127%

Leigutekjur ukist um 104% úr 8.927 m. kr. í

18.215 ma. kr

Eigið fé aukist um 69% úr 46.736 m. kr. í

79.099 ma. kr

Starfsfólk aukist úr 18 í

37

Eignasafn og leigutakar

Reitir eiga og reka stærsta safn atvinnueigna á landinu

Eignasafn félagsins er uppspretta
verðtryggðra og fyrirsjáanlegra
tekna sem veita félaginu traustan
rekstrargrundvöll.



150

fasteignir



490.000

fermetrar



~750

leigurými



~500

viðskiptavinir



Verðmat fjárfestingareigna í árslok 2025

252.194 m. kr.

Virði tekjuberandi eigna

225.287 m. kr.

Virði þróunareigna

20.010 m. kr.

Virði nýtingarrétta lóðaleigusamninga

6.897 m. kr.

Virðismat þróunareigna

20 ma. kr.

virði þróunareigna við árslok 2025

8,1%

hlutfall þróunareigna af fjárfestingareignum 2025

Byggingarréttir bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis eru metnir út frá líklegu söluverði þeirra miðað við samþykkt deiliskipulag. Framgangur verkefna og staða ræður bókfærðu verði sem hlutfall af metnu söluverði. Mat á söluverði er fengið úr nýlegum viðskiptum á markaði, samtali við markaðsaðila og eigin greiningum. Framkvæmdaverkefni eru þau verkefni þar sem félagið stendur í framkvæmdum og verkefnið er ekki stætt til hefðbundins tekjumats. Eignfærður framkvæmdakostnaður bætist á upphafsvirði verkefnisins og safnast upp yfir líftíma framkvæmdarinnar. Verkefni færast yfir í tekjumat að loknum framkvæmdum.

Framkvæmdir við íbúðir á árinu 2026 munu fara undir þennan lið í uppgjörum félagsins.

Í m. kr.	2024	2025	br
Byggingaréttur íbúða	4.052	6.099	2.047
Byggingaréttur atvinnuhúsnæðis	3.064	3.532	468
Framkvæmdaverkefni	7.044	9.947	2.903
Annað	388	432	44
Samtals	14.548	20.010	5.462



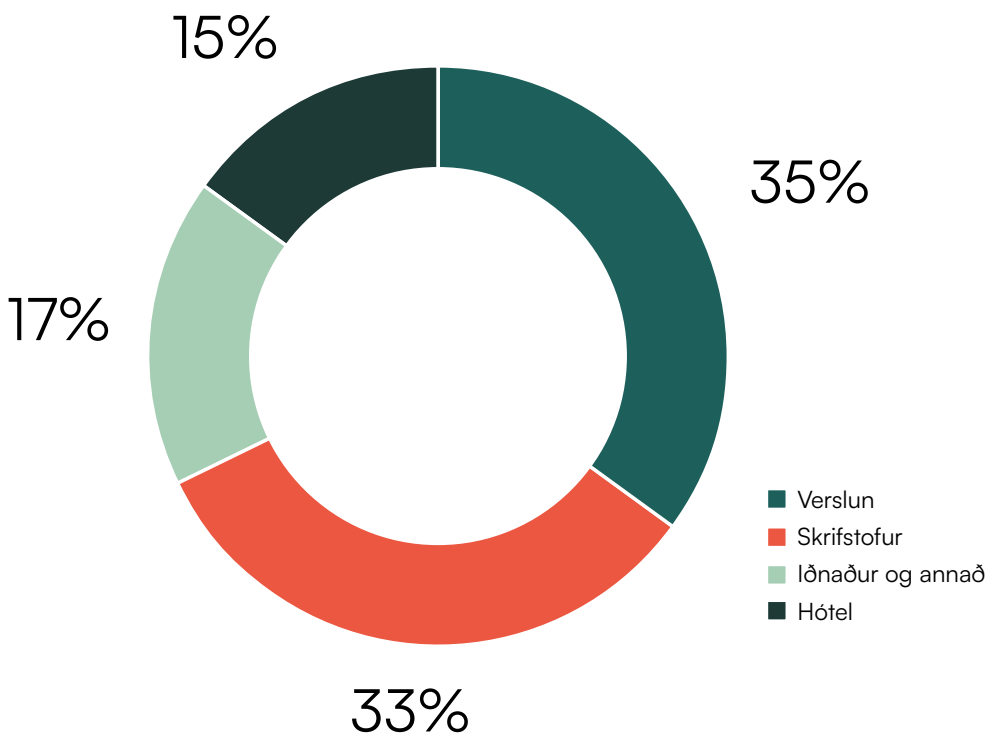
Tekjuberandi eignir

Eignasafn Reita samanstendur af vel völdum fjárfestingar-
eignum sem eru fjölbreyttar hvað varðar svæði, tegund og
stærð. Margbreytileikinn gerir félaginu kleift að hýsa fjöl-
breyttan hóp leigutaka og dreifa þannig áhættu þvert á ólíkar
atvinnugreinar og svæði. Rík krafa er gerð um arðsemi við
kaup á nýjum eignum. Við nýtum víðamikla þekkingu okkar á
atvinnuhúsnæðismarkaði og ráðumst í ítarlegar greiningar á
framboði og eftirspurn. Þessar lykildreytur spila allar hlutverk
við val félagsins á eignum til að stækka eignasafnið.

Verðmætasta fasteign í eigu Reita er Kringlan. Dæmi um fleiri
verðmætar eignir eru húsnæði Hilton Reykjavík Nordica við
Suðurlandsbraut, húsnæði Hótel Borgar við Pósthússtræti,
Holtagarðar, Spöngin og atvinnuhúsnæði við Ármúla, Höfða-
bakka og víðar.

Tíu verðmætustu eignir Reita standa samanlagt að baki
39% virðis allra tekjuberandi eigna Reita. Þá standa fimmtíu
verðmætustu eignirnar að baki 78% virðisins en fimmtíu
verðminnstu eignirnar að baki 7% heildarvirðis safnsins.

Virði tekjuberandi eigna í árslok 2025 eftir tegundum



Tíu verðmætustu tekjuberandi eignir Reita

Skútvogur 7-9



16.500 fm. | Lager

Hilton Nordica



15.300 fm. | Hótel | Suðurlandsbraut 2

Kringlan



32.900 fm. | Verslun, veitingar o.fl.

Holtagarðar



36.700 fm. | Verslun, lager ofl.

Vínlandsleið 2-16



16.000 fm. | Skrifstofur o.fl.

Ármúli 7-9



12.500 fm. | Hótel og heilsa

Höfðabakki 9



24.300 fm. | Skrifstofur o.fl.

Nauthólsvegur 50 og 52



19.000 fm. | Hótel og skrifstofur

Spöngin



9.560 fm. | Verslun

Hótel Borg



6.412 fm. | Hótel | Pósthússtræti 7-9

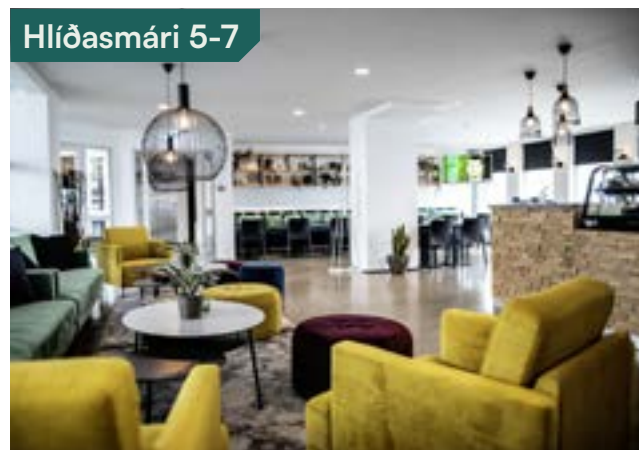
Fjölbreyttar eignir bættust í safnið á árinu

6,0 ma. kr.
fjárfesting í nýjum eignum

7,8%
arðsemi fjárfestinga

11.500 fm.
stækkun eignasafnsins

550 m. kr.
árleg tekjuaukning



Hlíðasmári 5-7

3.900 fm. | Hótel



Bæjarlind 12

1.350 fm. | Verslun



Klettháls 5

2.270 fm. | Iðnaður



Víkurhvarf 6

1.792 fm. | Verslun og iðnaður



Tunguháls 8

729 fm. | Iðnaður



Dalvegur 4

447 fm. | Verslun



Lágmúli 9

436 fm. | Skrifstofa



Kringlan 7

524 fm. | Skrifstofa

Fjárfest í uppbyggingu og endurbótum

Innri vöxtur var kröftugur á árinu. Félagið fjárfesti fyrir 8,7 ma. kr. í uppbyggingu og endurbótum innan eignasafnsins. Reglulegar endurbætur tryggja gæði húsnæðis og ánægju leigutaka en félagið ræðst einnig í umfangsmeiri endurbótaverkefni til þess að umbreyta húsnæði að þörfum leigutaka, sérsníða það þannig að það henti undir sérhæfða starfsemi eða endurnýja í takt við nýja tíma.

8,7 ma. kr.
í uppbyggingu og endurbótum

Hyatt hótel rís við Laugaveg

Stærsta framkvæmdaverkefni ársins var uppbygging á hóteli undir merkjum Hyatt við Laugaveg 176. Hótelið verður það fyrsta sem Reitir munu bæði eiga og reka en félagið gerði sérleyfissamning við Hyatt Hotels Corporation um rekstur Hyatt Centric hótels í húsinu. Hótelið er byggt á grunni gamla sjónvarpshússins og telur um 9.800 fm. Um 177 herbergi verða á hótelinu ásamt veitingastað, heilsurækt, fundarsölum og skemmtilegum almenningssrymum í anda Hyatt-hótelkeðjunnar.

Uppbygging víða í eignasafninu

Umfangsmiklar endurbætur fóru einnig fram í Ármúla 7 þar sem einkarekin heilbrigðisþjónusta á vegum Klíníkkunnar er starfrækt, við Suðurlandsbraut 34 þar sem leigutakinn Travel Connect hefur flutt inn í fyrsta flokks skrifstofuhúsnæði og við Nauthólsveg 50 þar sem skrifstofum verður umbreytt í hjúkrunarheimili. Auk þessara verkefna var ráðist í endurbætur víðar í eignasafninu.



Tekjur og viðskiptavinir

Við erum stolt af því að fleiri en 500 fyrirtæki og stofnanir treysta okkur fyrir sínum húsnæðismálum. Húsnæði er oftast en ekki mikilvægur liður í fjölbreyttu starfi þessara aðila og við leggjum áherslu á traust og góð viðskiptasambönd.



Leigutekjur

18.215 m. kr.

Meðallengd leigusamninga

7 ár

Virkt nýtingarhlutfall

98%

Fjöldi viðskiptavina

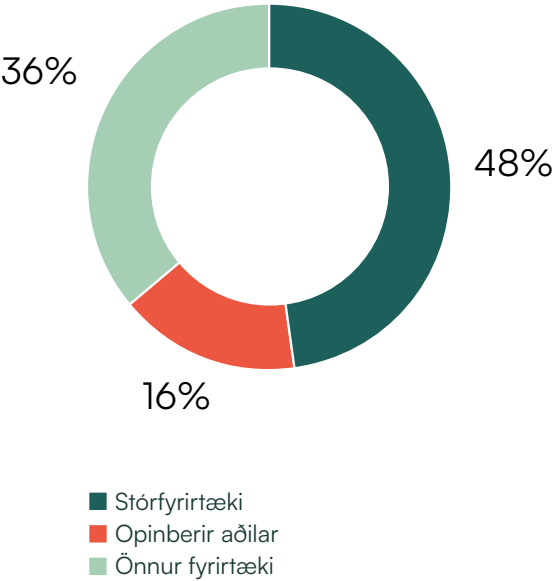
500

Viðskiptavinir

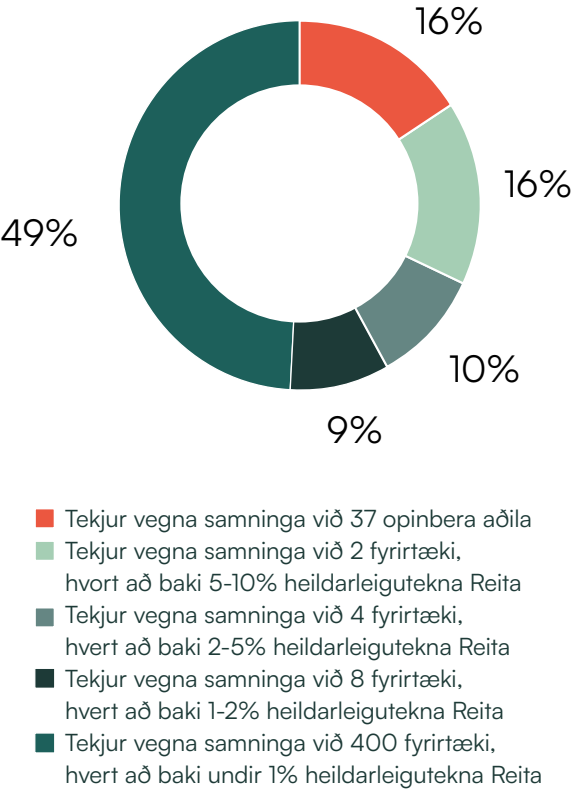
Viðskiptavinir félagsins eru fjölbreyttur hópur með ólíkar þarfir. Fjöldi viðskiptavina og góð dreifing þvert á atvinnugreinar lágmarkar rekstraráhættu Reita og dregur úr áhrifum af sveiflum í ákveðnum atvinnugreinum á félagið. Reitir flokka leigutaka í opinbera aðila, stórfyrirtæki og önnur fyrirtæki. Í floknum stórfyrirtæki eru leigutakar sem eru á listanum yfir 500 stærstu sem gefinn er út af Creditinfo, auk nokkurra erlendra stórfyrirtækja.

Samanlagt standa opinberir aðilar og stórfyrirtæki að baki 64% tekna Reita. Meðallengd leigusamninga hjá Reitum er sjö ár sem veitir gott jafnvægi milli stöðugleika og tækifæri til endurnýjunar.

Leigutakar eftir tegundum



Stærstu viðskiptasambönd Reita





Þjónusta

Þjónusta við leigutaka er mikilvægur liður í starfsemi félagsins. Í vaxtarstefnunni er lögð áhersla á framúrskarandi rekstur og markmið hafa verið sett um að bæta upplifun viðskiptavina og þrefalda þjónustutekjur.

Í og við fasteignir félagsins eru fjölmörg tækifæri til þess að útfæra þjónustulausnir sem gagnast leigutökum og skapa nýja tekjustrauma fyrir félagið. Reitir hafa þegar hafist handa við að innleiða ýmsar tegundir þjónustulausna.

Reitir hlaða í þjónustuna

Góður gangur er í innleiðingu þjónustulausna. Á árinu hófu Reitir að bjóða upp á alhliða húsumsjón fyrir leigutaka. Nú þegar er fjöldi rekstrarfélaga starfræktur af Reitum fyrir hönd leigutaka, eða 65 talsins, og þeim fer fjölgandi.

Þörfin fyrir stýringu bílastæða fer vaxandi og hafa gjaldskyld bílastæði sem þegar eru í rekstri reynst leigutökum vel.

Fyrstu hraðhleðslustöðvarnar voru teknar í notkun á árinu, en þær eru staðsettar í Hveragerði og á Egilstöðum. Stöðvarnar eru reknar í samstarfi við Ísorku og eru opnar almenningi en samtals eru tengi fyrir 10 bíla á þessum tveimur stöðum. Einnig eru komnar upp hæghleðslustöðvar fyrir 32 bíla á fjórum staðsetningum sem eru ætlaðar starfsfólki leigutaka.

Auglýsingaskilti bjóðast nú leigutökum í verslunarmiðstöðinni Holtagörðum þar sem fjölbreytt úrval verslana og þjónustu er að finna. Félagið kortleggur uppsetningu fleiri auglýsingaskilta í fasteignum félagsins.

Rekstrarfélög



Reitir bjóða upp á umsjón sameigna þar sem fleiri en einn leigutaki er í eigninni sem auðveldar rekstur slíkra sameigna. Þá er stofnað rekstrarfélag fyrir eignina og sjá Reitir um fjármál og samskipti við þjónustuaðila.

Fasteignausmjón



Það getur bæði sparað tíma og fyrirhöfn að fela fagaðila á vegum Reita daglegan rekstur og viðhald húsnæðisins í formi þjónustusamnings um húsumsjón.

Gjaldskyld bílastæði



Aðgangur að bílastæðum, hvort sem það er fyrir starfsfólk eða gesti, eykur þægindi og notagildi fasteigna. Með gjaldskyldum bílastæðum geta leigutakar stýrt því hvernig notkun á bílastæðum við þeirra húsnæði er háttað og verndað stæðin fyrir starfsfólk sitt og viðskiptavini.

Hleðslustöðvar



Eftir því sem fjöldi rafbíla eykst verða hleðslustöðvar sífellt mikilvægari innviðir. Með hleðslustöðvum við sitt eigið húsnæði er hægt að bjóða starfsfólki og gestum upp á aukin þægindi. Í sumum tilfellum þar sem bílafloti fyrirtækisins eða stofnunarinnar er rafvæddur eru slíkir innviðir nauðsynlegir.

Auglýsingaskilti



Sýnileiki er mikilvægur í fyrirtækjarekstri og auglýsingaskilti gera leigutökum kleift að vera meira áberandi og auglýsa sig, staðsetninguna sína, vörur og þjónustu.

Þróun

Þekking svarar kalli framtíðar

Framtíð Reita liggur í þeim verðmætum sem við höfum þekkingu, kjark og bolmagn til að skapa frá grunni. Fjöl-margir áfangar eru í höfn á þessari vegferð sem er æ mikil-vægari hluti af framtíðarsýn félagsins. Sem þekkingar- og þróunarfélag getum við skilið þarfir samfélagsins og mætt þeim með uppbyggingu sem svarar kalli framtíðar.

1.000+
íbúðir í þróun

130.000 fm.
atvinnuhúsnæði í þróun

Við skiljum þarfirnar

Lýðfræðilegar breytingar og þróun samfélagsins til langs tíma hafa mikil áhrif á horfur um eftirspurn eftir fasteignum og félagið leggur metnað sinn í að bregðast við vaxandi þörf fyrir uppbyggingu. Þar má helst nefna fjölgun íbúa, minnk-andi heimilisstærð, öldrun þjóðar og gífurlega innviðaskuld í samfélaginu, ekki síst í fasteignum, sem hleypur á hundruðum milljarða. Nákvæm greining á þessari þróun mótar ákvarðanir Reita um að ráðast í þróunarverkefni sem eru bæði arðbær og mikilvæg fyrir viðskiptavinum okkar og samfélagið.

Stórsókn í þróunarverkefnum

Þróun er hinn nýi vaxtarsproti Reita. Félagið er nú þegar vel á veg komið með að ná markmiðum settum í vaxtarstefnunni sem snúa að þróun og nýjum eignaflokkum. Frá árslokum 2023 til ársloka 2025 hefur virði þróunareigna meira en tvöfaldast, úr 8,6 ma. kr. í 20 ma. kr. Ný þróunarverkefni eru í deiglu og verðmæti verkefnanna eykst eftir því sem vinnu við þau vindur fram. Hver áfangi skilar sínu, hvort sem hann snýst um hönnun, skipulag eða framkvæmdir, og virði þróunareigna er uppfært eftir því.

Fjölbreytt verkefni mæta brýnni þörf

Sóknin er á ólíkum sviðum en alls staðar er þörfin brýn. Verkefni Reita hafa aldrei verið fjölbreyttari. Auk 130.000 fermetra af atvinnuhúsnæði er félagið einnig að þróa almennar íbúðir, íbúðir fyrir íbúa 60 ára og eldri, hjúkrunarheimili og leik- og grunnskóla.

Stefnan er að minnst 10% eigna verði í nýjum flokkum öðrum en atvinnuhúsnæði svo sem íbúðir, hjúkrunarheimili, leikskólar og grunnskólar. Við árslok 2025 voru 3,3% eigna félagsins í nýjum eignaflokkum.

Við byggjum með skýrri sýn um mannvænt umhverfi og vandaða hönnun. Verkefnin eiga það sammerkt að leggja áherslu á gæði rýma innandyrna jafnt sem utandyra og samgönguvænt skipulag. Fyrst og fremst snúast þau öll um uppbyggingu sem eftirspurn er eftir og gagnast núverandi og komandi kynslóðum.

Þróunarverkefni Reita

Korputún

90.000 fm. atvinnuhúsnæði
Verslun, skrifstofur og léttur iðnaður



Korputún verður fyrsta atvinnuverfið á landinu sem er skipulagt samkvæmt ströngum kröfum BREEAM Communities staðalsins um vistvænar framkvæmdir. Við hönnun svæðisins er lögð mikil áhersla á að lágmarka rask á vatnsmagni sem rennur í Korpu og vönduð viststefna er í gildi fyrir hverfið.

Á árinu 2025 fór fram gatnagerð og önnur innviðauppbýgging. Reitir hófu framkvæmdir á D-reit sem markar fyrsta fasa uppbyggingar á vegum Reita á Korputúni. D-reitur verður verslunarkjarni í fjórum byggingum sem samtals telur rúmlega 5.300 fm. Húsin verða lágreist á einni til tveim hæðum og gert er ráð fyrir Borgarlinustoppistöð við kjarnann. Rýmin verða einstaklega sveigjanleg og leigutökum býðst að sníða innra skipulag þeirra eftir sínum þörfum.

Reitir hafa einnig lagt fram tillögu um að reisa íbúðir fyrir íbúa 60 ára og eldri á neðstu reitum Korputúns sem snúa að Korpu og búa yfir einstöku útsýni.

Kringlureitur

420 íbúðir
11.350 fm. atvinnurými



Hönnun Kringlureits dregur innblástur frá gömlu Reykjavík og sést meðal annars á uppbotum húsa, fjölbreyttu byggingarmynstri og mannlegum skala. Auk íbúða munu menningarhús, græn svæði, sólrikt torg, blönduð þjónusta og ný hjóla- og gönguleið prýða hverfið sem liggur milli Kringlunnar, Listabrautar og Húss verslunarinnar. Með skipulaginu er brotið blað í uppbyggingu borgarinnar þar sem nýjar íbúðir rísa sem hluti af heildrænni, hlýlegri og vistvænni hönnun á svæðinu öllu.

Deiliskipulag fyrir fyrsta áfanga Kringlureits var samþykkt af borgarráði Reykjavikurborgar á árinu og markaði lykílaþanga í verkefninu. Niðurrífi á Morgunblaðshúsinu lauk við árslok og gert er ráð fyrir að jarðvinna geti hafist árið 2026.

Lífsgæðakjarni við Nauthólsveg

150 íbúðir
3.600 fm. atvinnuhúsnæði
3.000 fm. leik- og grunnskóli



Lífsgæðakjarninn við Nauthólsveg sýnir nýja hugsun í skipulagi. Kjarninn sameinar íbúðir, leik- og grunnskóla, verslun og þjónustu og sameiginleg rými með hönnun sem tengir ólíkar þarfir og skapar flæði í kringum skýra hverfismiðju. Garðar, torg, yfirbyggð útirými, samgöngur og samnýting svæða skapar samhljóm innan nærsamfélagsins og bætir lífsgæði íbúa.

Gert er ráð fyrir byggingu 3.000 fm. leik- og grunnskóla á svæðinu en blönduð byggð af þessum toga kemur til með að glæða kjarnann lífi.

Uppbyggingarsamningur um verkefnið ásamt tveimur öðrum var undirritaður í desember 2025. Samningurinn gerir ráð fyrir um 150 íbúðum, einkum fyrir íbúa 60 ára og eldri, ásamt 3.600 fm. af atvinnuhúsnæði, sér í lagi verslun og þjónustu sem kemur til með að þjónusta bæði kjarnann og nærliggjandi byggð. Næsta skref í þessu verkefni er vinna við deiliskipulag.

Hjúkrunarheimili við Nauthólsveg

87 hjúkrunarrými
6.500 fm.



Velferð íbúa og starfsfólks, aðgengi fyrir alla og góð innivist eru höfð að leiðarljósi í nýju hjúkrunarheimili við Nauthólsveg. Útigarður er hannaður þannig að í honum myndast skjólgott og sólrikt útivistar- og dvalarsvæði. Staðsetningin hentar einstaklega vel í nánd við Landspítalann, miðbæ Reykjavíkur og útivistarsvæði.

Reitir skrifuðu undir leigusamning við Ríkiseignir í maí til 20 ára um útleigu á húsnæðinu undir 87 rýma hjúkrunarheimili. Framkvæmdir fóru af stað strax í kjölfarið og hefur þeim miðað vel á árinu.



Skeifan

100 íbúðir
1.400 fm. atvinnuhúsnæði

Ný íbúabyggð og atvinnusvæði munu setja nýjan svip á mikilvægan reit þar sem Suðurlandsbraut og Fákafen mætast. Með verkefninu verður til tenging fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur inn í Skeifuna, Laugardalurinn tengist betur byggð sem rís í Skeifunni og fjölbreyttar samgöngur um svæðið verða mun skilvirkari.

Uppbygging á þessum reit í Skeifunni er eitt af þremur verkefnum í uppbyggingarsamningi Reita og Reykjavíkurborgar frá desember 2025. Þar er gert ráð fyrir um 10 íbúðum ásamt 1.400 fm. af atvinnuhúsnæði og bílakjallara.

Spöngin

150 íbúðir
1.400 fm. atvinnuhúsnæði

Reitir styrkja Spöngina enn frekar sem hverfismiðju með nýju íbúðarhúsnæði, aukinni þjónustu og bættum almenningssvæðum. Áhersla er lögð á að bæta útisvæði með torgi og gróðri. Gott aðgengi og fjölbreyttir samgöngumöguleikar styðja enn frekar við þessa nýju hverfismiðju en áformað er að ein af lykilstöðvum Borgarlinu verði við Spöngina.

Uppbyggingarsamningur sem skrifað var undir í desember 2025 nær einnig til Spangarinnar. Gert er ráð fyrir 150 íbúðum á svæðinu auk 1.400 fermetra atvinnuhúsnæðis. Þeir bætast við þá 9.600 fermetra sem þegar eru til staðar og eru í eigu Reita. Heildarstærð svæðisins stækkar þannig úr 9.600 fm. í um 24.000 fm.

Laugavegur 77

Um 25 íbúðir

Efri hæðum hússins við Laugaveg verður breytt í íbúðir, þakhæð stækkuð og stigahús tengt við bygginguna á Landsbankareit, á meðan verslun og þjónusta helst á jarðhæð. Þetta er samkvæmt nýju deiliskipulagi sem Reitir fóru í breytingu á og uppbyggingarsamningi við Reykjavíkurborg. Verkefnið er liður í að efla íbúabyggð og fjölbreyttari starfsemi í miðborginni. Með því styrkist mannlíf og nýting húsnæðis á einum af lykilreitum Laugavegar.

Laugavegur 26

Um 17 íbúðir

Reitir hafa lagt fram tillögu um að breyta efri hæðum við Laugaveg 26 úr verslunar- og skrifstofurými í íbúðir. Jarðhæð sem snýr að Laugavegi verði þó áfram verslunarrými.

Sjálfbærni

Við sýnum ábyrgð í verki

Starfsemi Reita hefur áhrif á fólk, umhverfi og samfélagið í heild. Umhverfismál, mannréttindi, jafnrétti, heilsa og öryggi fólks, skýrar siðareglur og varnir gegn spillingu og mútum eru mikilvægir liðir í öllu starfi Reita. Við viljum vinna í samstarfi við hagaðila til að tryggja að starfsemi okkar sé umhverfinu og samfélaginu til hagsbóta.

Vöxum á sjálfbæran hátt

Sjálfbærni er ein af fjórum áherslum í vaxtarstefnu Reita. Við höfum sett okkur markmið um að vera kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og draga úr losun kolefnis um þriðjung á næstu fimm árum. Auk þessara markmiða um umhverfisáhrif höfum við sett jafnrétti á oddinn. Markmið félagsins er að meðal starfsfólks sé mest 60% af sama kyni á hverju stigi skipuritsins.

Vel skilgreind markmið og virk framkvæmd í sjálfbærnimálum styrkja einnig stöðu félagsins til þess að sækja sér fjármagn, auka samkeppnishæfni og draga úr langtímaáhættu.

Með skýra stefnu að leiðarljósi og mælanleg markmið öxlum við þá ábyrgð sem þarf til að vaxa í samhljómi við samstarfsaðila okkar og samfélagið allt.

Sjálfbærniupplýsingagjöf

Reitir leggja áherslu á gagnsæja upplýsingagjöf um sjálfbærni og framgang í takt við stefnur og markmið félagsins. Sjálfbærniupplýsingagjöf er unnin í samræmi við UFS-leiðbeiningar Nasdaq og skiptist í þrjá meginkafla; umhverfi (E), félagslega þætti (S) og stjórnarhætti (G). Auk þessu eru birtar upplýsingar í takt við flokkunarreglugerðina (EU Taxonomy).

Ítarlegar upplýsingar um sjálfbærni má finna í ársreikningi félagsins í kaflanum *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

Umhverfisþættir

Byggingargeirinn ber ábyrgð á 37% af losun gróðurhúsalofttegunda á heimsvísu, samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum frá Alþjóðaorkumálastofnuninni og Umhverfisstofnun Sameinuðu þjóðanna, bæði vegna framkvæmda og rekstrar bygginga. Ísland er þessu ekki undanskilið. Íslenskar byggingar losa sem nemur 350-400 þúsund tonnum CO₂-ígilda árlega. Þar vegur losun vegna byggingarefna þýgst, einkum steypu, eða um 70%, samkvæmt heildarmati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 2023. Um 30% af þessu kolefnisspori tengist orkunotkun á rekstrartíma bygginga.



Kolefnishlutleysi 2040

Kolefnislosun lækki um þriðjung á fimm árum



Fjölbreytileiki

Mest 60% af sama kyni á hverju stigi skipurits

37% af losun gróðurhúsalofttegunda á heimsvísu kemur úr byggingargeiranum

Kolefnislosun án þjónustu dregist saman um 42,5% á árunum 2023-2025

Í ljósi þessa er sérstaklega mikilvægt að huga að innbyggðri losun við framkvæmdir og endurbætur á Íslandi, svo sem vegna efnisvals, magns, hönnunar og möguleika til endurnýtingar. Ákveðnir rekstrarþættir, svo sem kælimiðlar og tækni kerfi, geta einnig haft veruleg áhrif á heildarlosun.

Því er ábyrgð og meðvitund gagnvart umhverfinu lykilatriði til að tryggja sjálfbærni í starfsemi Reita. Eignarhald, þróun, uppbygging og rekstur fasteigna býður upp á mörg tækifæri til að draga úr losun kolefnis og stuðla að sjálfbærni í hinu byggða umhverfi. Við leggjum áherslu á aðgerðir sem eru umhverfinu til hagsbóta, ekki sist við framkvæmdir. Við styðjum við hringrásarhagkerfi, nýtum orku og vatn sífellt betur, lágmörkum neikvæð umhverfisáhrif og hugum að æ fleiri leiðum til að bæta sambúð okkar við náttúru og loftslag. Þar leika sjálfbærnivottanir á þróunar- og uppbyggingarverkefnum félagsins, val á vistvænu byggingarefni, og sjálfbærar samgöngur stórt hlutverk. Með því að gera betur með hverju verkefni vilja Reitir stuðla að sjálfbærri þróun og vera leiðandi í ábyrgum rekstri og þróun fasteigna.

Leiðin fram á við

Til að draga úr kolefnisspori bygginga leggur félagið áherslu á að lágmarka bæði innbyggða losun við uppbyggingu og losun á rekstartíma. Áherslan er einkum á að forðast niðurrif þar sem því verður við komið, stuðla að endurnýtingu bygginga og byggingarefna og setja skýr kolefnismarkmið í þróunarverkefnum.

Við upphaf nýframkvæmda er unnin lífsferilsgreining (e. lifecycle analysis, LCA) sem hluti af hönnunarferli til að hafa áhrif á val á burðarvirki, efnum og byggingarlausnum. Sú vinna er í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þar sem kveðið er á um kolefnisbókhalð bygginga og mat á lífsferilsáhrifum nýbygginga. Jafnframt er unnið markvisst að því að draga úr rekstrarlosun með orkuaðgerðum, m.a. með bættum stýringum, lýsingu og aukinni vöktun kerfa.

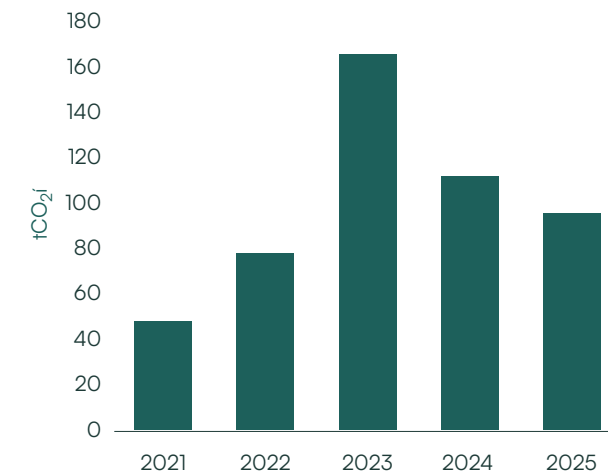
Vottunarferli bygginga styður við þessa nálgun með því að innleiða kerfisbundið mat á umhverfisáhrifum, setja fram mælanleg viðmið og tryggja eftirfylgni.

Til mikils að vinna í kolefnislosun

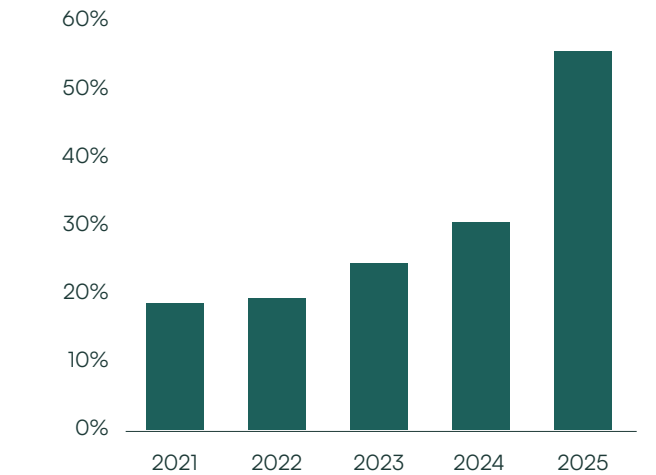
Kolefnislosun Reita, án þjónustu, dróst saman um tæp 15% á milli ára og hefur þá dregist saman síðustu tvö ár um tæp 42,5%. Þrátt fyrir áttföldun í magni heildarúrgangs vegna aukinna umsvifa félagsins í framkvæmdarverkefnum hefur kolefnislosun frá úrgangi dregist saman um 13% milli ára. Bætt meðhöndlun á úrgangi hefur þar mikil áhrif.

Úrgangur í framkvæmdarverkum er stærsti úrgangsstraumurinn frá félaginu. Því hefur verið lögð áhersla á flokkun úrgangs í framkvæmdarverkum með það að markmiði að draga sem mest úr kolefnislosun félagsins.

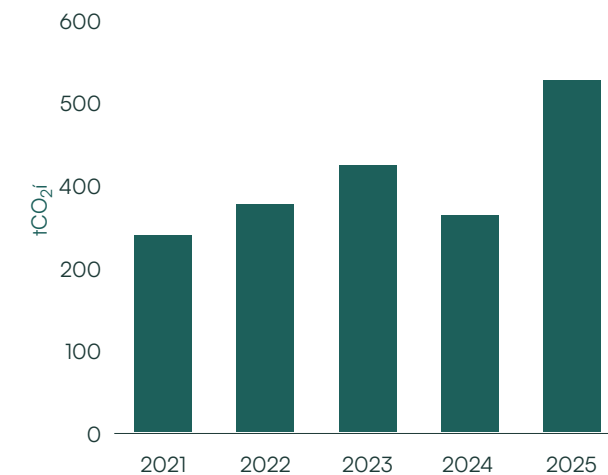
Kolefnislosun - án Reita þjónustu



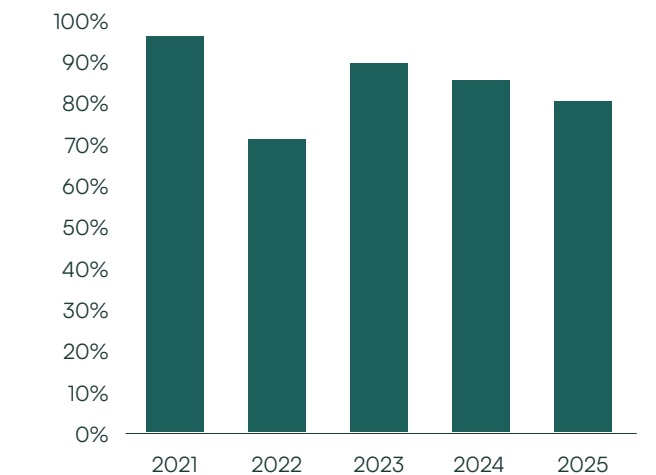
Flokkunarhlutfall - Reitir þjónusta



Kolefnislosun - með Reitum þjónustu



Flokkunarhlutfall - fasteignir og framkvæmdir



Að teknu tilliti til starfsemi Reita þjónustu jókst heildarlosun milli ára. Sú breyting skýrist fyrst og fremst af afmörkuðu fráviki tengdu notkun heits vatns við eina eign félagsins. Nánar er gerð grein fyrir frávikinu í ársreikningi félagsins. Án þessa frávik hefði losun farið minnkandi milli ára eins og er tilfellið hjá starfsemi Reita að þjónustu undanskilinni. Félagið leggur áfram áherslu á að draga úr kolefnisspori sínu og sýnir þróunin mikilvægi virkrar vöktunar og greiningar á orkunotkun til að bregðast tímanlega við óeðlilegum frávikum.

Flokkunarhlutfall frá stærstu framkvæmd félagsins á árinu, uppbyggingu Hyatt hótels við Laugaveg 176, er 91,5% en flokkunarhlutfallið við fimm stærstu endurbóta- og nýbyggingarframkvæmdir á árinu er að meðaltali 77%. Að auki hefur töluvert af byggingarefnum og innanstokksmunum verið komið í endurnýtingu og endurvinnslu.

Látum verkin tala



Hyatt hótel við Laugaveg 176

Við Laugaveg 176 þar sem Reitir byggja 177 herbergja hótel er fyrrum burðarvirki gamla sjónvarpshússins nýtt í bland við nýbyggingu. Við niðurrif voru byggingar og efni endurnýtt eftir fremsta megni en hús á baklóð voru rifin þar sem þau voru metin ónýt. Með því að nýta burðarvirki gamla hússins draga Reitir úr kolefnislosun við framkvæmdina. Auk burðarvirkisins voru nothæfir innanstokksmunir á borð við hurðir, innréttingar og annað efni endurnýttir og annað nothæft efni var selt með hjálp Efnisveitunnar.

Kringlureitur

Reitir eru í samstarfi við dönsku arkitektastofuna Henning Larsen um hönnun á nýju íbúðarhverfi á Kringlureit. Henning Larsen eru meðal þeirra fremstu í sjálfbærni í sínum geira og leitast við að finna nýjar leiðir til þess að hanna og byggja með umhverfið í huga og nýta til þess rannsóknir og gagnadrifna nálgun. Þessar áherslur eru ekki síður ríkjandi á Kringlureit.

Skipulagið verður vottað samkvæmt ströngum kröfum BREEAM-staðalsins, þar sem hugað er að sjálfbærum samgöngum þar sem hjólandi, gangandi og akandi er gert jafnhátt undir höfði og gott samráð haft við íbúa og hagaðila í skipulagsferlinu.

Við niðurrif á Morgunblaðshúsinu á Kringlureit var steypa sem féll til notuð sem uppfyllingarefni við uppbyggingu nýs atvinnukjarna á Korputúni.



Hringrás byggingarefnis

Reitir hafa skilað um 8.500 kg af notuðum teppaflisum sem falla til í framkvæmdarverkefnum í endurvinnslu. Flisarnar fóru í ReStart endurvinnsluverkefni á vegum Tarkett sem er þriðji stærsti gólfefnaframleiðandi á heimsvísu en verkefnið er í samstarf við íslensku sérværslunina Gólfefnaveit. Magnið jafngildir allt að 2.500 fm. af teppaflisum sem annars hefðu farið í urðun.

Þrátt fyrir flutning erlendis er kolefnisspor sendingarinnar aðeins um hálft tonn CO₂ ígilda á meðan endurvinnslan sparar tugi tónna CO₂ ígilda miðað við urðun og nýframleiðslu.

Viðurkenndar vottanir staðfesta árangurinn

Viðurkennd viðmið um sjálfbærni staðfesta framfarir gagnvart umhverfinu, styrkja samkeppnisstöðu eigna, auka möguleika til fjármögnunar og eru mikilvægur þáttur í gæðastjórnun fasteigna. Þær stuðla að heilnæmara húsnæði, betri nýtingu auðlinda og lengri líftíma bygginga.

BREEAM vottun fyrir skipulag og nýbyggingar

Reitir hafa í gegnum árin vottað framkvæmdar- og uppbyggingarverkefni samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu BREEAM, sem er eitt mest notaða matskerfi Evrópu fyrir sjálfbærar byggingar og mannvirki.

Ólík verkefni eru vottuð með ólíkum hætti. Þannig fjallar BREEAM New Construction um nýbyggingar og gerir strangar kröfur um orkunýtingu, efnisval, úrgangsstjórnun og fleira sem snýr að umhverfisáhrifum bygginga. BREEAM Communities er aftur á móti notað um skipulag og þróun stærri reita og þá leggjum við áherslu á sjálfbæra borgarþróun, samgöngur, vistvænt umhverfi og fleiri þætti sem snúa að samfélaginu.

Reitir hafa unnið að vottunarferli samkvæmt BREEAM Communities fyrir ný borgarhverfi og stærri þróunarverkefni, þar á meðal Kringlureit og Korputún, þar sem áætlað er að vottunarferlið verði klárað á árinu 2026. Þá eru framkvæmdir við Hyatt-hótelid að Laugavegi 176 í ferli samkvæmt BREEAM New Construction, með áætlaða vottun við lok árs 2027.

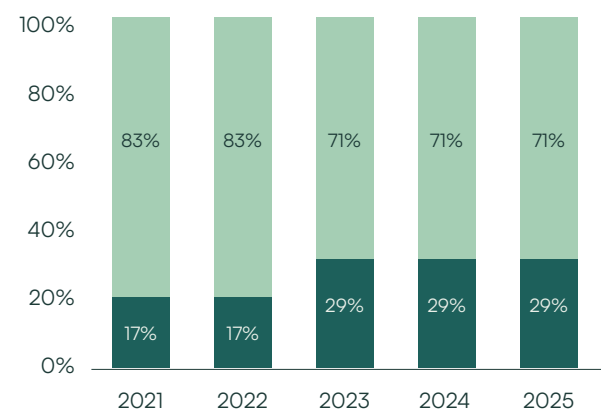
Félagslegir þættir

Reitir horfa bæði út á við og inn á við þegar kemur að félagslegum þáttum. Félagið leggur ríka áherslu á mannréttindi, jafnrétti og fjölbreytni í allri sinni starfsemi. Félagið tryggir öruggt og heilbriggt vinnuumhverfi, hlúir að velliðan og heilsu starfsfólks og vinnur í góðu samstarfi við samfélagið til að stuðla að sjálfbærri þróun byggða og bættum lífsgæðum í borgarumhverfi.

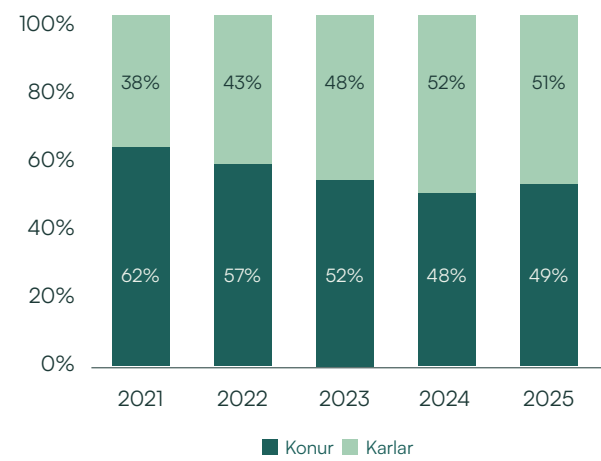
Jafnrétti og kynjahlutföll

Eitt af markmiðum Reita er að mest sé 60% af sama kyni á hverju stigi skipuritsins. Kynjahlutföll meðal starfsfólks hafa haldist nokkuð jöfn undanfarin ár. Þrátt fyrir aukningu starfsfólks á undanföllum tveimur árum hefur hlutfall kynjanna haldist jafnt og félagið hefur þegar náð markmiði sínu þegar litið er á allan starfsmannahópinn. Í stjórnendahópi félagsins sitja sjö einstaklingar og hefur hlutfall kvenna farið hækkandi og félagið ætlar að auka það enn frekar.

Kynjahlutföll í stjórnendahópi



Kynjahlutföll starfsfólks



Fjárfest í mannauði

Sem þekkingar- og þróunarfélag byggir árangur Reita á öflugum mannauði. Þekking og reynsla starfsfólks eru lykilforsendur langtímaverðmætasköpunar og því leggjum við áherslu á að skapa eftirsóknarvert starfsumhverfi sem styður við fagmennsku, metnað og samvinnu.

Á árinu 2025 unnum við markvisst að því að hlúa að starfsfólki með góðum aðbúnaði, tækifærum til starfsþróunar og símenntunar og lögðum áherslu á velliðan og árangur í starfi.

Ný fæðingarorlofsstefna sem styður við fjölskyldur og nýbakaða foreldra var samþykkt á árinu. Þetta endurspeglar áherslur félagsins á jafnvægi milli starfs og einkalífs og fjölskylduvænt starfsumhverfi. Til að styðja enn frekar við velliðan og þróun starfsfólks voru ýmsar lausnir innleiddar á árinu. Þar má nefna Kara Connect velferðartorg fyrir starfsfólk auk þjálfunar í samstarfi við Franklin Covey.

Reitir halda áfram reglulegri eftirfylgni með starfsánægju með reglulegum könnunum í gegnum Moodup, þar sem starfsfólk hefur einnig tækifæri til að senda inn ábendingar og fyrirspurnir. Þetta er liður í að styrkj markvisst við góða vinnustaðamenningu og stuðla að heilsu og velliðan starfsfólks enda er mannauður félagsins ein verðmætasta auðlind þess.

Stuðningur til góðra verka

Reitir styðja við fjölbreytt samfélagsverkefni og félaga-samtök sem endurspeglar áherslur félagsins á samfélagslega ábyrgð og jákvæð áhrif í nærumhverfi sínu. Á árinu 2025 veitti félagið stuðning til verkefna sem snúa meðal annars að heilbrigði, velferð, öryggi, félagslegri þátttöku og íþróttastarfi.

Meðal þeirra verkefna sem hlutu stuðning á árinu voru samtök og stofnanir sem starfa á sviði heilbrigðis- og velferðarmála, þar á meðal Barnaspítali Hringins, Krabba-meinsfélagið, ADHD samtökin og Dropinn. Þá studdu Reitir einnig við öryggis- og björgunarstarf í samfélaginu, meðal annars með stuðningi við Flugbjörgunarsveitina.

Jafnframt lögðu Reitir áherslu á stuðning við íþróttastarf sem gegnir mikilvægu hlutverki í að efla heilsu, félagsfærni og samfélagslega þátttöku iðkenda.

Reitir telja mikilvægt að styðja við verkefni sem hafa jákvæð og varanleg áhrif á samfélagið og munu áfram leggja áherslu á að sá stuðningur sé í samræmi við stefnu þess og grunngildi.



Ný sjálfbærnistefna vísar veginn

Stjórn Reita samþykkti nýja sjálfbærnistefnu í október 2025 sem nær til allra þátta sem áður voru hluti af stefnu um samfélagslega ábyrgð. Stjórn félagsins fjallar regluleg um sjálfbærni í rekstri og verkefnum Reita og hefur eftirlit með framkvæmd stefnunnar. Þá fylgjast bæði stjórn og framkvæmdastjórn með stöðu vel skilgreindra mælikvarða, markmiðum um sjálfbærni, framvindu verkefna og áhættuþáttum svo sem áhrifum þeirra á loftslag.

Sjálfbærnistefna Reita er leiðarljós í starfseminni sem felur meðal annars í sér að félagið:

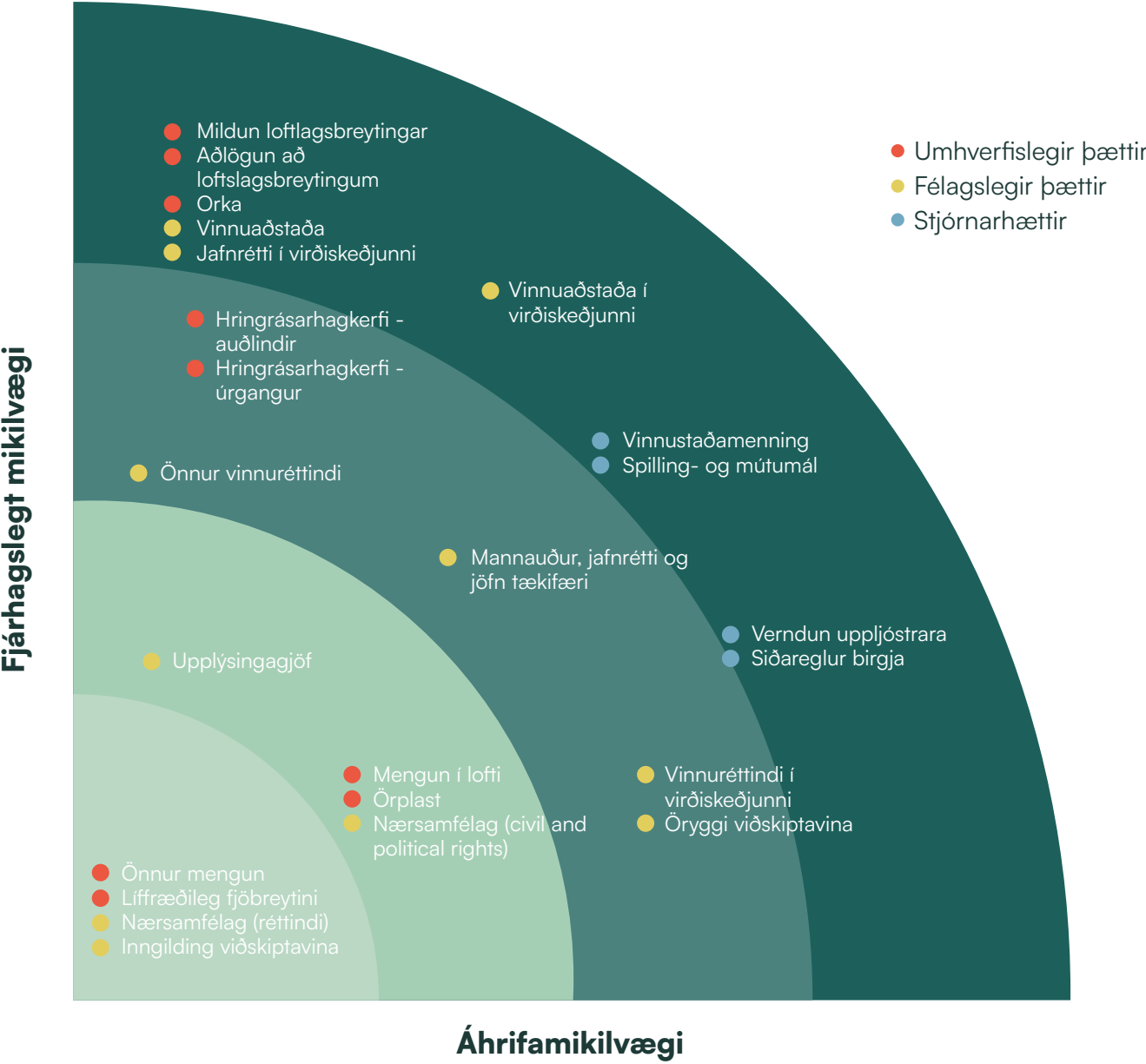
Stuðlar að sjálfbærri þróun í umhverfis-, félags- og efnahagsmálum með heilbrigði og velferð samfélagsins að leiðarljósi.

Virðir gildandi lög og reglur og samræmir starfsemi sína alþjóðlega viðtekinni háttsemi.

Miðar að því að skapa sameiginlegt virði fyrir alla hagsmunaaðila og samfélagið í heild.

Kemur auga á, fyrirbyggir og dregur úr hugsanlegum skaðlegum áhrifum.

Tvíátta mikilvægisgreining



Reitir unnu fyrst tvíátta mikilvægisgreiningu í lok árs 2023 og var hún uppfærð á árinu 2024. Greiningin er grundvöllur að forgangsroðun sjálfbærnimála hjá félaginu og styður við stefnumótun, áhættustýringu og upplýsingagjöf. Á árinu 2025 voru engar efnislegar breytingar á niðurstöðum greiningarinnar og þær áherslur sem þar komu fram halda áfram að endurspeglar helstu áhættuþætti og tækifæri í starfsemi Reita.

Þættir tengdir stjórnarháttum raðast áfram efst, bæði í fjárhagslegu mikilvægi og áhrifamikilvægi, enda er félagið skráð á markað og hefur fjölbreytt viðskiptasambönd við viðskiptavini, birgja og fleiri. Umhverfisþættir tengdir

loftslagsbreytingum og hringrásarhagkerfi skipa einnig mikilvægan sess, einkum í áhrifamikilvægi, á meðan félagslegir þættir á borð við mannauð, jafnrétti og vinnuaðstæður í virðiskeðjunni skora hæst meðal félagslegra málefna.

Reitir munu áfram nýta niðurstöður greiningarinnar til að styðja við markmiðasetningu og þróun sjálfbærniupplýsingagjafa. Greiningin verður endurskoðuð og uppfærð þegar tilefni er til, í takt við þróun regluverks og væntingar hagaðila.

Stjórnun og áhættustýring

Stjórnarhættir

Reitir leggja ríka áherslu á vandaða stjórnarhætti og að félagið sé rekið með ábyrgum, gagnsæjum og faglegum hætti. Félagið er skráð í kauphöll Nasdaq Iceland og starfar samkvæmt þeim lögum, reglum og leiðbeiningum sem gilda um útgefendur skráðra verðbréfa, þar á meðal ákvæðum um upplýsingagjöf, innra eftirlit og góða stjórnarhætti.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á stefnumótun og eftirliti með rekstri og fjallar reglubundið um helstu langtíamarkmið og vaxtartækifæri, fjárhagsstöðu og áhættuþætti. Félagið hefur sett sér skýrar stefnur og verklag sem styðja við góða stjórnarhætti, þar á meðal siðareglur, varnir gegn spillingu og mútumálum, verklag um upplýstrun og persónuvernd. Reitir leggja jafnframt áherslu á að axla ábyrgð á sínum þætti í virðiskeðjunni og hafa gefið út siðareglur birgja sem kynntar eru við upphaf viðskiptasambands. Slík stefnumótun og eftirfylgni er einnig mikilvæg í samhengi við kröfur flokkunarreglugerðar Evrópusambandsins (EU Taxonomy), meðal annars hvað varðar lágmarksverndarráðstafanir og góða stjórnarhætti í rekstri.

Nánari upplýsingar má finna í kaflanum *Stjórnarháttayfirlýsing* í ársreikningi félagsins.

Framúrskarandi stjórnarhættir í 10 ár

Reitir fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfu) sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, í öllum meginráttum. Félagið hlaut á árinu viðurkenningu á grundvelli leiðbeininganna sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum og hefur hlotið hana árlega síðan 2015.

Á árinu 2025 var áfram unnið að því að efla stjórnarhætti og upplýsingagjöf í takt við auknar væntingar fjárfesta, lánveitenda og annarra hagaðila, meðal annars með markvissri eftirfylgni með stefnum, innleiðingu þeirra og rekjanleika í lykilverlum félagsins.

Öflugir stjórnarhættir eru grundvöllur trausts og langtímaárangurs. Reitir munu áfram leggja áherslu á stöðugar umbætur á sviði stjórnarháttar, áhættustýringar og upplýsingagjafar.

Stjórn



Þórarinn V. Þórarinnsson
Stjórnarformaður
Stjórnarmaður frá 2009,
stjórnarformaður frá 2015



Anna Kristín Pálsdóttir
Stjórnarmaður frá 2024



Elín Árnadóttir
Stjórnarmaður frá 2023, sat einnig í
stjórn sem stjórnarformaður frá 2010 til
2015 og sem stjórnarmaður til 2019



Guðmundur Ingi Jónsson
Stjórnarmaður frá 2025



Kristinn Albertsson
Stjórnarmaður frá 2017

Endurskoðunarnefnd 2025-2026
Kristinn Albertsson, formaður
Elín Árnadóttir
Helga Harðardóttir, löggiltur
endurskoðandi
Guðmundur Ingi Jónsson

Starfskjaranefnd 2025-2026
Þórarinn V. Þórarinnsson, formaður
Anna Kristín Pálsdóttir

Tilnefningarnefnd 2025-2026
Auður Þórisdóttir, formaður
Berglind Ósk Guðmundsdóttir
Hilmar G. Hjaltason

Stjórnendur



Guðni Aðalsteinsson
Forstjóri



Einar Þorsteinsson
Fjármálastjóri og staðgengill forstjóra



Birgir Þór Birgisson
Framkvæmdastjóri þróunar



Jón Kolbeinn Guðjónsson
Framkvæmdastjóri framkvæmda



Kristófer Þór Pálsson
Framkvæmdastjóri fjárfestinga,
greininga og viðskiptaþróunar



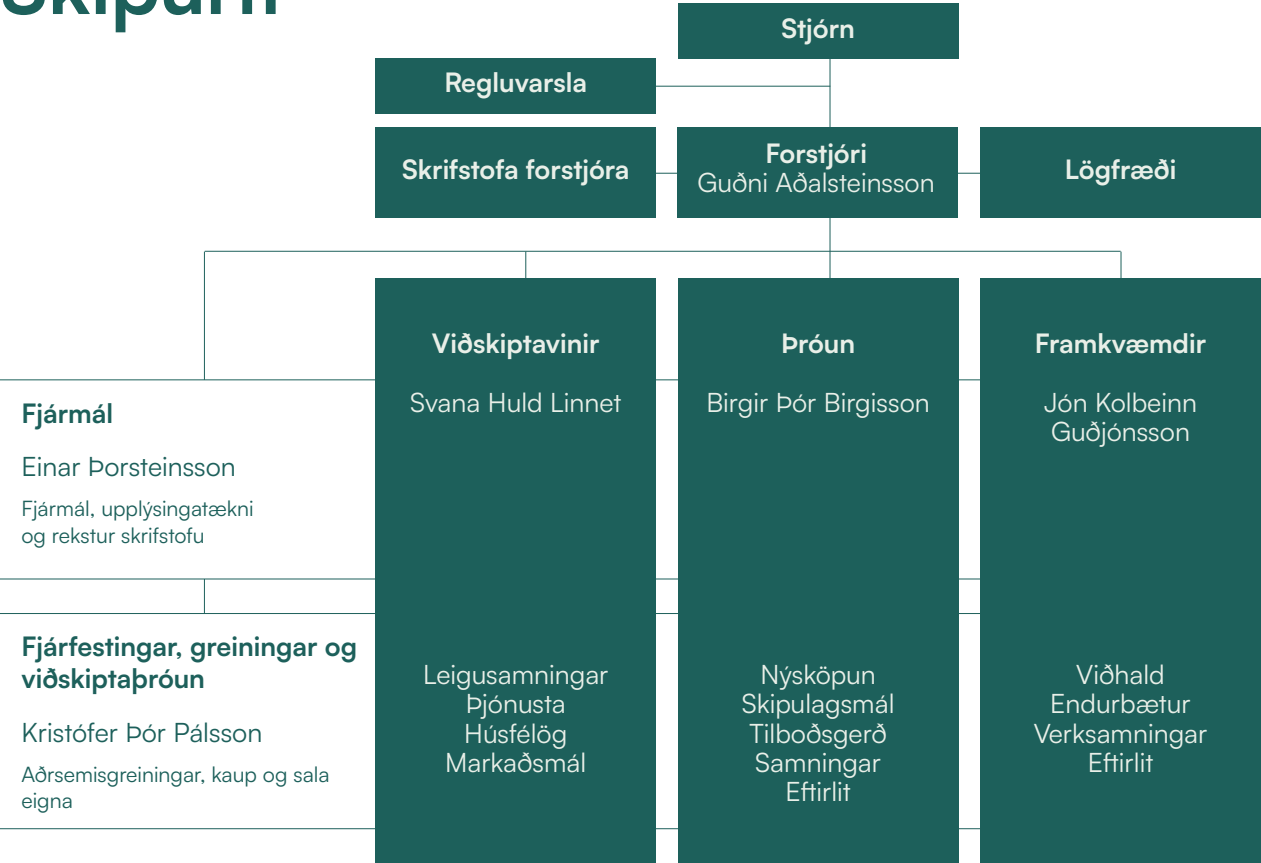
Unnur Erla Jónsdóttir
Yfirlögfræðingur og regluvörður



Svana Huld Linnet
Framkvæmdastjóri viðskiptavina



Skipurit



Hluthafar

891

hluthafar við árslok

Tíu stærstu hluthafar félagsins fara með 65,9% hlutafjár.

10 stærstu hluthafar félagsins við árslok	2025
Gildi - lífeyrissjóður	18,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,4%
Íslandsbanki	4,9%
Birta lífeyrissjóður	4,6%
Kjölur - fjárfestingafélag ehf.	4,2%
Festa - lífeyrissjóður	4,2%
Brimgarðar ehf.	4,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn	2,9%
	65,9%
Aðrir hluthafar	34,1%
	100,0%



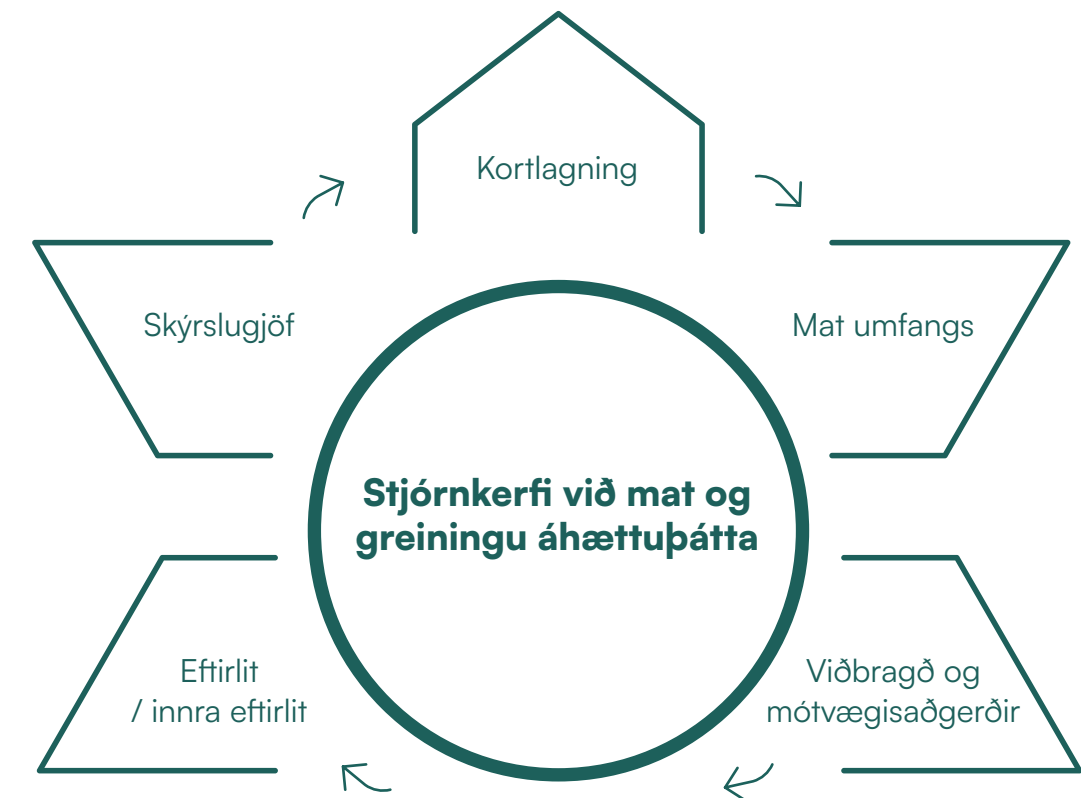
Áhættustjórnun

Markmið áhættustjórnunar hjá félaginu er að tryggja jákvæða rekstrarafkomu, fyrirsjáanleika og stöðugleika með hliðsjón af öðrum stefnum félagsins. Stjórn og stjórnendur kortleggja reglulega helstu áhættupætti í rekstri Reita, meta umfang, ákveða viðbragð og mótvægisáðgerðir og sinna í kjölfarið eftirliti með þeim áðgerðum.

Áhættustefna Reita er liður í innra eftirliti með rekstri og starfsemi Reita sem stjórn félagsins ber ábyrgð á. Leiðbeiningar Nasdaq Iceland um innra eftirlit og stjórnarhætti fyrir skráð félög eru hafðar til hliðsjónar varðandi umgjörð áhættu félagsins. Auk stjórnar, ber endurskoðunarnefnd ábyrgð á eftirliti með fyrirkomulagi áhættustýringar.

Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættupáttum, framkvæmir áhættumat og útbýr áhættuskýrslur sem lagðar eru fyrir edurskoðendanefnd eða stjórn. Fjármálastjóri og forstjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættupátta.

Ítarlegt áhættumat er framkvæmt árlega þar sem gert er grein fyrir helstu áhættupáttum félagsins, stöðu þeirra og umfangi. Reglulega yfir árið fer fram umræða á vettvangi stjórnar um stöðu áhættupátta, breytingar á þeim og önnur atriði eftir atvikum.



Áhættuþáttur	Lýsing	Viðbragð og mótvægisáðgerðir
Fjármögnun	Aðgangur félagsins að fjármagni er nauðsyn- legur til þess að geta staðið undir skuldbinding- um og fjármagnað vöxt.	Virk stýring á lausafé. Kortlagning útistandandi skulda og samtal við markaðinn um fjármögnun. Unnið er að því að auka úrval fjármögnunar- kosta.
Eignasafn	Verðþróun á markaði getur haft áhrif á verðmæti fjárfestingareigna. Ástand og gæði eigna hefur áhrif á leiguverð. Sambjöppun eigna varðandi tegund og staðsetningu eigna getur gert félagið næmara en ella fyrir sveiflum.	Félagið leggur áherslu á fjölbreytileika í eigna- safninu til þess að dreifa áhættu á atvinnu- greinar, svæði og mótaðila. Ástandskannanir, viðhald og fyrirbyggjandi viðhald eignasafnsins fer fram með reglubundnum hætti. Fjölbreytileiki eignasafnsins dregur úr áhættu.
Tekjumyndun	Útleiga eigna er forsenda tekjumyndunar og hefur þróun leiguverðs mikil áhrif á afkomu. Mótaðilaáhætta snýr að getu leigutaka til að mæta skuldbindingum sínum.	Viðhald, framkvæmdir og uppbygging tryggja gæði eignasafnsins til lengri tíma. Verðtryggðir leigusamningar tryggja að þróun leiguverðs haldist í við verðlagshækkunar. Staðlaðir leigusamningar, ábyrgðir og tryggingar auka áreiðanleika viðskiptasambanda. Heilbriggt samval leigutaka takmarkar mótaðilaáhættu.
Fasteignapróun	Framgangur þróunarverkefna er háður heimildum sveitarfélaga og skipulagsyfir- valda. Þróunarverkefni geta tekið lengri tíma að raungerast og dregið tímabundið úr arðsemi félagsins á meðan þau eru í vinnslu. Arðsemi þróunarverkefna er háð þróun fasteignaverðs.	Félagið hefur kortlagt helstu hagsmunaaðila og er í virku samtali við þá í öllum verkefnum. Félagið hefur styrkt teymi sitt í greiningu fjárfestingatækifæra.
Framkvæmdir	Kostnaðar- og tímaáætlanir í framkvæmdar- verkefnum gætu breyst með þeim afleiðingum að verkefni tefjast eða eru kostnaðarsamari en áætlað var. Mótaðilahætta gagnvart framkvæmdaraðilum.	Ítarleg áætlanagerð fer fram fyrir hvert verkefni. Samningsgerð felur í sér skiptingu áhættu milli félagsins og framkvæmdaraðila. Skilvirk verk- efnastjórnun og reglulegt eftirlit með fram- kvæmdarverkefnum. Áreiðanleikakönnun er framkvæmd á birgjum.

Áhættuþáttur	Lýsing	Viðbragð og mótvægisáðgerðir
Rekstur	Fasteignagiöld er stór hluti rekstrarkostnaðar fasteigna og getur hækkun þeirra haft áhrif á afkomu félagsins. Viðbót hótélrekstrar við starfsemi félagsins opnar á nýja áhættuþætti m.a. tengda ferðaþjónustu og gengi krónunnar. Þjónusta við viðskiptavinum hefur áhrif á viðskiptasambönd og endurnýjun leigusamninga.	Leigusamningar tryggja hvernig kostnaði umfram verðlagshækkunar skuli skipt. Reynslumikið starfsfólk er í forsvari fyrir hótelverkefni og samstarf við Hyatt veitir mótvægi við áhættu. Þjónustukannanir eru framkvæmdar reglulega og félagið vinnur að þróun nýrra þjónustulausna.
Orðspor og hagaðilar	Starfsfólk þarf að búa að reynslu og þekkingu til þess að framkvæma stefnu félagsins. Stuðningur hluthafa er mikilvægur fyrir rekstur og framgang stefnu.	Skilgreind stefna og mælanleg markmið tryggja forgangsróðun. Skýrt skipurit er í gildi þar sem ábyrgð fyrir hvert svið og hlutverk eru skilgreind.
Markaðsáhætta	Vaxtaáhætta er til staðar vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtatekna af vaxtaberandi eignum. Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig áhrif á virði fasteigna félagsins. Sveiflur í verði íbúðarhúsnæðis er nýr áhættuþáttur fyrir félagið.	Félagið tekur lán með föstum vöxtum til lengri tíma til þess að draga úr vaxtaáhættu. Verðtryggingarjöfnuður með verðtryggðum leigusamningum og verðtryggðum skuldum dregur verulega úr verðbólguáhættu. Félagið hefur lagt áherslu á góðan tímaramma uppbyggingarverkefna, m.a. íbúða, til þess að forðast skörun.
Sjálfbærniáhætta	Tvíátta mikilvægisgreining leiddi í ljós að helstu áhættuþættir rekstar- og fjárhagslegt þanþol, eigna- og áhættustýring, þróun mannaðs og velferð viðskiptavina.	Ný sjálfbærnistefna var sett á árinu sem veitir skýrari umgjörð um málaflokkinn.
Tölvuöryggisáhætta	Tölvutengd áhætta fer almennt vaxandi og árásir á tölvukerfi færaðst í aukana.	Félagið hefur unnið markvisst að öryggis- umbótum í tölvuumhverfi sínu. Tölvukerfi félagsins er hýst í samhýstu ISO 27001 vottuðu umhverfi. Regluleg fræðsla er til starfsfólks um net- og tölvuöryggi.
Aðrir áhættuþættir	Fjöldi ytri áhættuþátta hafa áhrif á félagið. Þar má nefna efnahagsumhverfið á Íslandi, stjórn málaumhverfi, lög, reglur og staðla sem félaginu ber að fylgja.	Stjórnendur fylgjast vel með þróun mála og eru í viðbragðsstöðu til að bregðast við ef þörf er á.



Ársreikningur samstæðunnar 2025

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	68
Áritun óháðs endurskoðanda	72
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	76
Efnahagsreikningur	77
Eiginfjáryfirlit	78
Sjóðstreymisyfirlit	79
Skýringar	80
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	103
Stjórnarháttayfirlýsing	104
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	106



Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteigna-félagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi Reita felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Þar að auki er félagið virkt í fasteignapróun og fer með þróun og uppbyggingu ýmsa fasteigna. Fasteignir í eigu félagsins eru í dag um 150 talsins, um 490 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunar-miðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hotel Hilton Nordica og Hótel Reykjavík Natura auk skrifstofubýgginga við Höfðabakka 9 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði Landspítala við Skaftahlíð og Eiríksgötu auk höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2025 námu 18.215 millj. kr. samanborið við 16.442 millj. kr. árið áður. Rekstrar-hagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 12.112 millj. kr. samanborið við 10.972 millj. kr. árið áður. Rekstrarniðurstaða ársins er í samræmi við horfur um afkomu sem birtar hafa verið í kauphöll.

Matshækkun fjárfestingareigna á árinu var jákvæð um 11.613 millj. kr. samanborið við 17.800 millj. kr. árið áður. Heildar-afkoma ársins var 11.062 millj. kr. samanborið við 15.295 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 7.745 millj. kr. samkvæmt sjóðsstreymi.

Við árslok 2025 námu eignir samstæðunnar 256.061 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestinga-reignir 252.194 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar var 79.099 millj. kr. við árslok og þar af er hlutafé að fjárhæð 685 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2025 var 30,9%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 3,9 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2025. Greiddar verða 2,3 kr. á hlut í aprílmánuði og 1,6 kr. á hlut í lok september. Nánari upplýsingar má finna í endanlegri tillögu stjórnar til aðalfundar sem birt verður samhliða boðun fundarins.

Starfsemi ársins

Starfsemi Reita gekk vel á árinu og félagið skilaði sterkri rekstrarniðurstöðu þar sem tekjur og rekstrarhagnaður jukust umfram verðlag en raunvöxtur tekna á árinu var 6,3%. Félaginu gengur vel að framfylgja vaxtarstefnu sem sett var um mitt ár 2024 og hefur á grundvelli hennar fjárfest fyrir um 33 milljarða króna í nýjum eignum, endurbótum og uppbyggingu innan eignasafnsins og þróunarverkefnum.

Félagið festi kaup á átta eignum á árinu fyrir samtals 6.049 millj. kr. og bættust rúmlega 11.500 fermetrar við safnið. Stærsta einstaka fjárfestingin var kaup á félagi um 3.900 fm. hótelfasteign að Hlíðarsmára 5-7. Önnur stærri kaup voru 1.082 fm. iðnaðarhúsnæði að Kletthálsi 5 og Víkurhvarf 6 sem er 1.033 fm. af verslunar- og iðnaðarhúsnæði.

Umtalsverð uppbygging og endurbætur fóru fram á eignasafni félagsins á árinu. Samtals fjárfesti félagið fyrir 8.681 millj. kr. í verkefnum sem styðja við tekjumyndun og aukin verðmæti eignasafnsins. Umfangsmesta verkefnið er uppbygging við Laugaveg 176, þar sem hótel undir merkjum Hyatt rís. Framkvæmdum við Ármúla 7, og Suðurlandsbraut 34 lauk að mestu á árinu.

Umsvif í þróunarverkefnum jukust á árinu í samræmi við vaxtarstefnu félagsins. Nýframkvæmdir hófust við Nauthólsveg 50, þar sem félagið byggir hjúkrunarheimili, og á Kringlureit, nýju íbúðarhverfi, hófst niðurrif. Á Korputúni hófust framkvæmdir á um 3.800 fm. verslunarhúsnæði en heildarstærð svæðisins er um 90.000 fm. Undir lok árs 2025 undirrituðu Reitir og Reykjavíkurborg samkomu-lag um þróun og uppbyggingu þriggja reita, þ.e. lífsgæða-kjarna við Nauthólsveg, íbúða- og atvinnuhúsnæðis bæði við Spöngina og á mörkum Suðurlandsbrautar og Fákafens. Í heildina er félagið nú með um 1.000 íbúðir og 130.000 fermetra af atvinnuhúsnæði í þróun.

Við árslok 2025 var starfsfólk Reita 37 talsins, þar af 18 konur og 19 karlar. Stjórnendur félagsins voru sjö talsins, þar af voru 2 konur og 5 karlar. Ársverk voru að meðaltali 32,7 á árinu.

Kjarnastarfsemi félagsins í útleigu atvinnuhúsnæðis heldur áfram að vaxa og tryggir verðtryggt og fyrirsjáan-legt sjóðstreymi sem veitir félaginu svigrúm til að ráðast í arðbærar fjárfestingar og stuðla að vexti til skemmri og lengri tíma. Frekari upplýsingar um starfsemi ársins verða birtar í ársskýrslu félagsins fyrir árið 2025 í aðdraganda aðalfundar.

Hlutfé og eigendur

Í árslok 2025 nam nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu 685 millj. kr. að frátöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 12 millj. kr. Nánar má sjá um breytingar á hlutfé í skýringu 13.

Hluthafar félagsins voru 843 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 891 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 65,9% hlutafjárins eru:

	2025	2024
Gildi - lífeyrissjóður	18,7%	18,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,0%	11,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,4%	8,2%
Íslandsbanki	4,9%	5,5%
Birta lífeyrissjóður	4,6%	5,7%
Kjölur fjárfestingafélag ehf.	4,2%	3,3%
Festa - lífeyrissjóður	4,2%	3,0%
Brimgarðar ehf.	4,0%	3,3%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,0%	3,1%
Almenni lífeyrissjóðurinn	2,9%	2,8%
	65,9%	64,7%
Aðrir hluthafar	34,1%	35,3%
	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 þrír karlar. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglurnar og aðrar reglur og stefnur félagsins á vefsíðu þess. Reitir fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Félagið hlaut á árinu viðurkenningu á grundvelli leiðbeininganna sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum og hefur hlotið hana árlega síðan 2015. Um frávik frá leiðbeiningunum 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

Á aðalfundi 2025 voru samþykktar breytingar á starfskjarastefnu sem höfðu það að markmiði að setja skýrari ramma um samsetningu fastra launa og árangurstengdra og upplýsingagjöf þar að lútandi. Eftirlit með starfskjarastefnu er í höndum starfskjaranefndar sem hefur verið starfandi hjá félaginu frá árinu 2015. Nánari upplýsingar um starfskjör stjórnenda félagsins koma fram í skýrslu starfskjaranefndar og skýringum með ársreikningi.

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 og hafa engin frávik frá henni verið færð til bókar hjá stjórn. Störfum starfskjaranefndar er 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 ársskýrslu Reita sem birt verður í aðdraganda aðalfundar.

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 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025. Jafnframt staðfestum við að samstæðuársreikningur félagsins auðkenndur sem „967600GFEYNJK2W4G048-2025-12-31-IS.xbri“ er gerður í samræmi við ESEF reglugerðina.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt 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 2025 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 16. febrúar 2026

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson
Stjórnarformaður

Ellín Árnadóttir
Varaformaður

Anna Kristín Pálsdóttir
Stjórnamaður

Guðmundur Ingi Jónsson
Stjórnamaður

Kristinn Albertsson
Stjórnamaður

Forstjóri:

Guðni Aðalsteinsson



Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Reita fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2025. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildar-afkomu, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reiknings-skilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2025, efnahag hennar 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, 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, 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 2025. 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 endurskoðunina

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu nr. 9 og 23c eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reiknings-skiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 - Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reiknings-skilastaðal IFRS 13 - Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 252.194 milljónir kr. eða 98,5% af heildareignum þann 31. desember 2025.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 11.613 milljónum kr. til hækkunar.

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

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga.

Lögd 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 nú-virðingu sjóðstreymis var borinn saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Aðferðarfræði við tekjuspá stjórnenda var rýnd.

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 ársfjórðungsyfirlit, 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.

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.

Nægjanleg vissa 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, misvisandi 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 glöggtrar 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 2025 með skráarheitið “967600GFEYNJK2W4G048-2025-12-31-IS.xbri” 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 áliti 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 2025 með skráarheitið “967600GFEYNJK2W4G048-2025-12-31-IS.xbri” 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 2. apríl 2025. Deloitte hefur verið endurskoðandi Reita síðan á hluthafafundi félagsins þann 1. febrúar 2024.

Reykjavík, 16. febrúar 2026
Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

	Skýring	2025	2024
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		18.215	16.442
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(4.977)	(4.435)
Hreinar leigutekjur		13.238	12.007
Stjórnunarkostnaður	7	(1.126)	(1.035)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		12.112	10.972
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	11.613	17.800
Rekstrarhagnaður		23.725	28.772
Fjármunatekjur		278	302
Fjármagnsgjöld		(9.935)	(9.515)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(9.657)	(9.213)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		14.068	19.559
Tekjuskattur	16	(2.985)	(4.293)
Hagnaður ársins		11.083	15.266
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		(27)	36
Tekjuskattur		6	(7)
Önnur heildarafkoma samtals		(21)	29
Heildarafkoma		11.062	15.295
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður hagnaður á hlut	14	16,0	21,6
Þynntur hagnaður á hlut	14	16,0	21,6

Skýringar á blaðsíðum 82-104 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýring	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	252.194	226.396
Eignir til eigin nota		554	283
Fastafjármunir		252.748	226.679
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	2.146	2.353
Bundið fé	11	203	179
Handbært fé	12	964	2.158
Veltufjármunir		3.313	4.690
Eignir samtals		256.061	231.369
Eigið fé			
Hlutfé		685	701
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		17.733	19.568
Annað bundið eigið fé		10.499	17.122
Óráðstafað eigið fé		50.182	35.038
Eigið fé	13	79.099	72.429
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	132.096	123.031
Tekjuskattsskuldbinding	16	24.070	21.103
Leiguskuldbinding	17	6.896	6.489
Langtímaskuldir		163.062	150.623
Vaxtaberandi skuldir	15	11.456	5.809
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	2.444	2.508
Skammtímaskuldir		13.900	8.317
Skuldir samtals		176.962	158.940
Eigið fé og skuldir samtals		256.061	231.369

Skýringar á blaðsíðum 82-104 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit ársins 2025

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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	701	19.568	17.122	35.038	72.429
1. janúar - 31. desember 2025						
Eigið fé 1. janúar 2025		701	19.568	17.122	35.038	72.429
Heildarafkoma ársins				(21)	11.083	11.062
Innleyst af bundnu eigið fé				(16.818)	16.818	0
Fært á bundið eigið fé				10.216	(10.216)	0
Kaupréttarsamningar					25	25
Greiddur arður					(2.566)	(2.566)
Endurkaup á eigin bréfum		(16)	(1.835)			(1.851)
Eigið fé 31. desember 2025	13	685	17.733	10.499	50.182	79.099

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

Skýringar á blaðsíðum 82-104 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		11.083	15.266
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(11.613)	(17.800)
Hrein fjármagnsgjöld	8	9.657	9.213
Afskriftir		34	9
Aðrir liðir		24	6
Tekjuskattur	16	2.985	4.293
		12.170	10.987
Skammtímakröfur, breyting		791	(506)
Skammtímaskuldir, breyting		(649)	336
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		142	(170)
Innheimtar vaxtatekjur		272	302
Greidd vaxtagjöld		(4.532)	(3.796)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	17	(307)	(280)
Handbært fé frá rekstri		7.745	7.043
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	9	(4.777)	(8.580)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	9	(8.475)	(8.557)
Söluverð fjárfestingareigna	9	746	0
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna		(86)	121
Breyting á eignum til eigin nota		(336)	(33)
Bundið fé, breyting		(24)	(50)
Fjárfestingarhreyfingar		(12.952)	(17.099)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	15	14.582	25.594
Afborganir langtímalána	15	(6.145)	(11.514)
Greiddur arður	13	(2.566)	(1.459)
Endurkaup á eigin bréfum	13	(1.851)	(1.686)
Fjármögnunarhreyfingar		4.020	10.935
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(1.187)	879
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		(7)	2
Handbært fé í ársbyrjun		2.158	1.277
Handbært fé í árslok		964	2.158
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(1.272)	(986)
Yfirteknar skuldir		1.272	986

Fjárhæðir eru í milljónum króna

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 2025 („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., 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
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópu-sambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga eftir því sem við á.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 16. febrúar 2026.

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 reikningsskila-aðferðir*.

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 ákvörðunum 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.

Þrepaflokkun 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 áánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

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.

2025	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	6.170	6.401	2.671	2.859	66	1.099	(1.051)	18.215
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.769)	(2.059)	(488)	(506)	(115)	(40)	0	(4.977)
Hreinar leigutekjur	4.401	4.342	2.183	2.353	(49)	1.059	(1.051)	13.238
Stjórnunarkostnaður	(365)	(355)	(142)	(151)	(13)	(1.151)	1.051	(1.126)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.036	3.987	2.041	2.202	(62)	(92)	0	12.112
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.136	3.725	2.456	1.652	2.644	0	0	11.613
Rekstrarhagnaður	5.172	7.712	4.497	3.854	2.582	(92)	0	23.725
Hrein fjármagnsgjöld								(9.657)
Tekjuskattur								(2.985)
Hagnaður								11.083

Önnur heildarafkoma	
Endurmat fasteigna	(27)
Tekjuskattur	6
Önnur heildarafkoma samtals	(21)
Heildarhagnaður	11.062

Staða 31. desember 2025:						
Fjárfestingareignir	75.395	77.026	33.695	39.171	20.010	245.297

2024	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Lönaður 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

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir visitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur byggingarvisitölu eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 7,3 ár (2024: 5,9 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:

	2025	2024
Innan eins árs	18.448	16.519
Eftir eitt ár og innan fimm ára	57.663	44.227
Eftir meira en fimm ár	71.308	41.311
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	147.419	102.057
Áætlaðar heildartekjur	19.302	17.318
Áætlaðar tekjur af rýmum í þróun og endurbótum	(638)	(591)
Áætlaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(449)	(285)
	18.215	16.442
Virkt nýtingarhlutfall	97,6%	98,3%
Heildarnýtingarhlutfall	94,3%	94,9%

Um 8,4% (2024: 8,7%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar. Stærsti hluti tekna þess viðskiptavinar er í starfspættinum Verslun, óbreytt frá fyrra ári.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2025	2024
Fasteignagjöld	2.687	2.471
Viðhald og endurbætur	1.127	1.129
Vátryggingar	344	278
Virðisrýrnun krafna	116	52
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	703	505
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	4.977	4.435

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

	2025	2024
Laun og launatengd gjöld	831	651
Annar stjórnunarkostnaður	295	384
Stjórnunarkostnaður alls	1.126	1.035
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	798	641
Mótframlag í lífeyrissjóð	109	87
Önnur launatengd gjöld	67	52
Kostnaður vegna kaupréttar	32	6
Greidd laun og launatengd gjöld alls	1.006	786
Eignfærð laun	(156)	(89)
Gjaldfært sem einskiptiskostnaður	(19)	(46)
	(175)	(135)
Laun og launatengd gjöld alls	831	651
Stöðugildi í árslok	37	31
Ársverk að meðaltali á árinu	32,7	26,4

Upplýsingar um laun og hlunnindi stjórnar og stjórnenda er að finna í skýringu 20 Tengdir aðilar.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2025	2024
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	184	168
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	94	134
Fjármunatekjur alls	278	302
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(4.545)	(3.822)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(4.883)	(5.258)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(307)	(280)
Önnur fjármagnsgjöld	(200)	(155)
Fjármagnsgjöld alls	(9.935)	(9.515)
Hrein fjármagnsgjöld	(9.657)	(9.213)

9. Fjárfestingareignir

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

2025	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Lönaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	69.102	72.152	29.223	34.881	14.548	219.906
Endurflokkað	2.393				(2.393)	0
Kaup ársins	890	712	1.990	2.457		6.049
Viðbætur ársins	2.031	497	26	95	5.826	8.475
Selt á árinu	(61)				(685)	(746)
Matsbreyting ársins	1.040	3.665	2.456	1.738	2.714	11.613
Bókfært verð 31.12	75.395	77.026	33.695	39.171	20.010	245.297
2024						
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
Matsbreyting ársins	5.044	5.400	2.521	4.049	786	17.800
Bókfært verð 31.12	69.102	72.152	29.223	34.881	14.548	219.906
Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:						
					2025	2024
Fasteignir					225.287	205.358
Þróunareignir					20.010	14.548
					245.297	219.906
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga, sjá nánar í skýringu 17					6.897	6.490
Fjárfestingareignir samtals					252.194	226.396
Fasteignamat og brunabótamat						
Fasteignamat fasteigna og lóða					161.695	164.278
Brunabótamat fasteigna					272.479	230.224

9. Fjárfestingareignir, frh.

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar samanstanda af verðmætum byggingarheimildum, þar sem unnið er að uppbyggingu bæði atvinnuhúsnæðis og íbúða, auk framkvæmda í íbúða- og atvinnuhúsnæðisverkefnum. Í árslok 2025 nam verðmæti þróunareigna 20.010 millj. kr. (2024: 14.548 millj. kr.) sem skipist svo:

	2025	2024
Byggingaréttur íbúða	6.099	4.052
Byggingaréttur atvinnuhúsnæðis	3.532	3.064
Framkvæmdarverkefni	9.947	7.044
Annað	432	388
	20.010	14.548

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 143.552 millj. kr. í árslok (2024: 128.840 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 197 millj. kr. (2024: 189 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum atvinnuhúsnæði ehf., Reitum - þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Reitir AH 1 ehf., Reitir AH 2 ehf. og Reitir AH 3 ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 144.175 millj. kr. (2024: 129.062 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 9.507 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 7.545 millj. kr.). Kvaðirnar fynast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri 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 frjálsu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeгла 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 félags-ins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,0% til framtíðar (2024: 97,1%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2026 og áætluðum álögum.

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunarstuðli) 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 reiknings-skiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvesti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutfalli (2024: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2025	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	75.395	77.026	33.695	39.171	20.010	245.297
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	2.505 - 5.200	1.690 - 9.900	3.450 - 6.450	1.350 - 3.900	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m² pr. mánuð (kr.)	3.647	4.016	4.736	2.991	-	3.743
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,3% - 7,4%	6,3% - 7,7%	6,9% - 7,2%	6,6% - 7,4%	-	
Vegið meðaltal	6,6%	6,7%	6,9%	6,8%		6,7%

2024

Bókfært verð 31.12	69.102	72.152	29.223	34.881	14.548	219.906
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	1.795 - 4.600	1.590 - 9.385	3.410 - 6.190	1.500 - 3.595	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m² 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%

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

	Áhrif á gangvirði			Áhrif á gangvirði	
	2025			2024	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	17.542	(15.150)	16.182	(13.923)
Markaðsleiga	+/- 5%	9.872	(9.872)	9.739	(9.739)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 11.613 millj. kr. á árinu 2025 samanborið við 17.800 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifabættir á mat ársins eru hækkun verðlags, hækkandi vaxtastig og breyting á metnum framtíðarleigutekjum.

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	581	1,469
Virðisaukaskattseign	141	591
Fjármagnstekjuskattur	50	50
Aðrar skammtímakröfur	1.374	243
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	2.146	2.353

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	142	113
Áhrif kaupa á félagi	0	2
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(22)	(25)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	116	52
Staða 31. desember	236	142

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 lausafjár sjóðum 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 reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 697 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 712 millj. kr. Þann 14. maí 2025 var hlutfé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 15 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 2. apríl 2025 og nam heildarhlutfé að því loknu 697 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 lokum janúar til upphafs nóvember. Í þessum áætlunum keypti félagið eigin bréf samtals að nafnverði 16 millj. kr. fyrir samtals 1.851 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 nafnvirði 12 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár 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 hlutafjár.

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 mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Bundið eigið fé sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
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
Bundið eigið fé 1. janúar 2025	451	130	16.541	17.122
Leiðrétting 1.1.2025	(272)			(272)
Endurmat ársins		(21)		(21)
Innleyst af bundnu eigið fé				
Fært á bundið eigið fé			10.216	10.216
Bundið eigið fé 31. desember 2025	174	109	10.216	10.499

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 2025.

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

Arður

Á aðalfundi félagsins þann 2. apríl 2025, var samþykkt arðgreiðsla til hluthafa vegna rekstrarársins 2024.

Arðgreiðsla að fjárhæð 2,2 kr. á hlut eða 1.533 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 2. apríl 2025, var greidd 30. apríl 2025. Seinni hluti samþykktrar arðgreiðslu að fjárhæð 1,5 kr. á hlut eða 1.033 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 2. apríl 2025, var greidd 30. september 2025.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 3,9 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2025. Greiddar verða 2,3 kr. á hlut í aprílmánuði og 1,6 kr. á hlut í lok september. Nánari upplýsingar má finna í endanlegri tillögu stjórnar til aðalfundar sem birt verður samhliða boðun fundarins.

Kaupréttasamningar

Á hluthafafundi félagsins í október 2024 var samþykkt kaupréttaráætlun fyrir stjórnendur og aðra lykilstarfsmenn samstæðun- nar. 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 lykilstarfsmönnum 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 hlutafjáreignar 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.

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

Heildarfjöldi útistandandi kaupréttar er 6.200.000, þarf af eru 5.550.000 úthlutaðir til forstjóra og framkvæmdastjórnar. Gang- virði kaupréttanna hefur verið metið með Black-Scholes verðmatsaðferðinni þar sem horft er til gengis hlutabréfa á útgáfudegi, áhættulausra vaxta, flöks í hlutabréfaverði, líftíma kaupréttanna og skilyrða í kaupréttarsamningnum varðandi seljanleika. Heildarkostnaður félagsins vegna útistandandi kaupréttar er áætlaður um 122 millj. kr. á ávinnslutímanum, þar af var gjaldfært 32 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 6 millj. kr.).

Eftirfarandi kaupréttarsamningar eru í gildi í árslok			
	Fjöldi hluta (í þús.)	Nýtingarár	Nýtingarverð í árslok (kr.)
Útgefnir 2024 (6.550.000)	5.350	2027- 2028	96,3
Útgefnir 2025 (850.00)	850	2028- 2029	124,7
	6.200		

	2025		2024	
	Vegið nýtingarverð		Vegið nýtingarverð	
	Fjöldi hluta	í árslok	Fjöldi hluta	í árslok
Útistandandi í upphafi árs	6.550	96,3	0	0
Veittir kaupréttir	850	124,7	6.550	94,1
Nýttir kauptéttir	(236)	95,6	0	
Féllu niður	(964)		0	
Útistandandi í árslok	6.200	100,19	6.550	94,90

Í árslok voru engir kaupréttarsamningar útistandandi sem mátti nýta. Næsta nýtingartímabil er í október 2027.

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 útgefinna hluta vegna kaupréttar starfsmanna.

	2025	2024
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	11.083	15.266
Hlutafé í ársbyrjun	701	722
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(9)	(16)
Vegið meðaltal útistandandi hluta	692	706
Áhrif útistandandi kaupréttar	1	0
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu fyrir þynntan hagnað	693	706
Grunnhagnaður í krónum á hlut	16,0	21,6
Þynntur hagnaður í krónum á hlut	16,0	21,6

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 tiltekna 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 2025 nam nafnverð útgáfu að frádregnum uppgreiddum skuldabréfaflokkum undir rammanum 114.545 millj. kr. Útgáfa ársins 2025 nam 8.800 millj. kr. að nafnvirði en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Í árslok 2025 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.

	2025	2024
Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	17.120	9.897
Skuldabréfautgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	127.060	119.171
Skuldabréfautgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	588	693
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	144.768	129.761
Næsta árs afborganir langtímalána	(11.456)	(5.809)
Eignfærður lántökukostnaður	(1.216)	(921)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	132.096	123.031
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11.456	5.809
	11.456	5.809
Vaxtaberandi skuldir alls	143.552	128.840

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.
Sundurliðun langtímaskulda
Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

Innan tryggingafyrirkomulags	Vegnir vextir	Lokagjalddagi	Eftirstöðvar 2025	Eftirstöðvar 2024
Verðtryggðar skuldir	5,8%	2026	6.155	6.111
Verðtryggðar skuldir	5,0%	2027	3.787	3.780
Verðtryggðar skuldir	5,0%	2028	5.946	0
Verðtryggðar skuldir	4,5%	2047	711	0
Óverðtryggðar skuldir	10,3%	2044	517	0
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	1,3%	2027	8.068	8.087
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	1,2%	2028	4.461	4.468
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	2,7%	2029	14.819	14.898
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	3,5%	2031	9.769	9.765
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	2,4%	2032	11.395	11.428
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	4,0%	2034	8.629	8.613
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	3,9%	2035	12.444	5.605
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	2,3%	2037	10.795	8.579
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	3,8%	2044	46.679	46.608
Skuldabréfautgáfa, óverðtryggð	9,5%	2025	0	1.120
			144.175	129.062

Utan tryggingafyrirkomulags	Vegnir vextir	Lokagjalddagi	Eftirstöðvar 2025	Eftirstöðvar 2024
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	8,6%	2027	4	6
Skuldabréfautgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	589	693
			593	699
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			144.768	129.761

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	2025	2024
Afborganir 2025	0	5.809
Afborganir 2026	11.456	10.517
Afborganir 2027	15.611	14.522
Afborganir 2028	14.316	8.114
Afborganir 2029	17.689	16.714
Afborganir 2030	3.993	3.505
Afborganir síðar	81.703	70.580
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	144.768	129.761

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

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:

Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	129,761	109,054
Ný lántaka	15.031	26.012
Yfirteknar skuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum	1.238	949
Afborganir	(6.145)	(11.514)
Verðbætur	4.883	5.260
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	144.768	129.761

16. Tekjuskattur
Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 21,2% (2024: (21,9%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2025		2024	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	14.041		19.595	
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	(2.808)	21,0%	(4.115)
Áhrif af breyttu skatthlutfalli	0,0%	0	(1,0%)	196
Lækkun (hækkun) á óeignfærðri skatteign	0,9%	(128)	1,9%	(381)
Annað	0,3%	(43)	0,0%	0
Virkur tekjuskattur	21,2%	(2.979)	21,9%	(4.300)

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2025	2024
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	21.103	16.815
Tekjuskattur ársins	2.979	4.300
Kaup á félögum	0	4
Skattur til greiðslu	(12)	(16)
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	24.070	21.103

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2025	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	24.405	24.405
Viðskiptakröfur	(45)	0	(45)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.950)	0	(1.950)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.660	0	1.660
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(335)	24.405	24.070
Jöfnun	335	(335)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	24,070	24,070

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

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 1.660 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2026 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2025 nemur 9.747 millj. kr. (2024: 11.063 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2025	2024
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	0	461
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	1	1
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028	271	191
Skattalegt tap vegna 2019, nýtanlegt til 2029	906	906
Skattalegt tap vegna 2020, nýtanlegt til 2030	1.505	1.511
Skattalegt tap vegna 2021, nýtanlegt til 2031	464	1.526
Skattalegt tap vegna 2022, nýtanlegt til 2032	2.154	2.842
Skattalegt tap vegna 2023, nýtanlegt til 2033	1.651	1.611
Skattalegt tap vegna 2024, nýtanlegt til 2034	2.080	2.013
Skattalegt tap vegna 2025, nýtanlegt til 2025	715	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	9.747	11.062

Það er mat stjórnenda að eignfært skattalegt tap að fjárhæð 1.970 millj. kr. muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

17. Leiguskuldbinding

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga 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 flokkunarkerfis gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2025		2024	
	Leigueignir	Leigu-skuldbinding	Leigueignir	Leigu-skuldbinding
Staða 1. janúar	6.489	(6.489)	5.987	(5.987)
Nýjar eignir	70	(70)	92	(92)
Seldar eignir	(1)	1	0	0
Breyting vegna endurmats	337	(337)	410	(410)
Staða 31. desember	6.896	(6.896)	6.489	(6.489)
	2025		2024	
Vaxtagjöld af leiguskuld, gjaldfærð í rekstrarreikningi			307	280
Greidd vaxtagjöld af leiguskuld í sjóðstreymi			307	280

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptaskuldir	1.248	1.242
Ógreiddir áfallnir vextir	410	349
Ógreiddur virðisaukaskattur	286	355
Ógreitt kaupverð fjárfestingareignar	76	82
Fyrirframinnheimtar tekjur	155	141
Aðrar skammtímaskuldir	269	339
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	2.444	2.508

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjáráhætta
- 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 endurspegla 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% (2024: 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 virðisrýrnunar 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 sambæri legra krafna.

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. (2024: 129.062 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Bókfært verð			
	Skýr.	2025	2024
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	2.146	2.353
Bundið fé	11	203	179
Handbært fé	12	964	2.158
		3.313	4.690

Virðisrýrnun

Aldur langtíma og skammtíma krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2025	Niðurfærsla 2025	Nafnverð kröfu 2024	Niðurfærsla 2024
Ógjaldfallið	1.837	(88)	1.959	(82)
Gjaldfallið innan 30 daga	258	(14)	313	(12)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	104	(15)	162	(16)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	203	(139)	78	(49)
	2.402	(256)	2.512	(159)

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 lausafjárahætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárahættuna.

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 88,2% (2024: 92,4%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 11,8% (2024: 7,6%) skuldir við lánastofnanir.

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

2025	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	143.552	176.327	16.088	19.621	45.417	95.201
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.444	2.444	2.444			
	145.996	178.771	18.532	19.621	45.417	95.201

2024

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			
	131.348	164.897	12.445	14.455	48.470	89.527

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.

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

Bókfært verð		
Fjármálagerningar með föstum vöxtum	2025	2024
Fjárskuldir með föstum vöxtum verðtryggðir	(127.652)	(118.750)
Fjárskuldir með föstum vöxtum óverðtryggðir	(517)	(1.120)
	(128.169)	(119.870)
Fjármálagerningar með breytilegum vöxtum		
Fjáreignir með breytilega vexti	1.167	2.337
Fjárskuldir með breytilega vexti	(16.599)	(9.891)
	(15.432)	(7.554)

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 154 millj. kr. (2024: 76 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2024. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 144.251 millj. kr. (2024: 128.641 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2025 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 1.443 millj. kr. (2024: 1.286 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 efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

2025		2024	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð
Vaxtaberandi skuldir	144.768	140.634	129.761

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

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 lausafjáráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarhátta 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 þjáfaðir, 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 móttframlag í lífeyrissjóð stjórnar og stjórnendur vegna starfa fyrir samstæðuna og eignahlutir greinast þannig:

Fyrir árið 2025	Laun og hlunnindi	Móttframlag í lífeyrissjóð	Árangurs-tengd laun	Eignahlutur í árslok ¹	Kaupréttur að hlutum ¹
Stjórn					
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	11,6	1,3		761	
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	7,4	0,8		63	
Elin Árnadóttir, stjórnarmaður	6,7	0,8		208	
Anna Kristín Pálsdóttir, stjórnarmaður	6,1	0,8		0	
Guðmundur Ingi Jónsson, stjórnarmaður	5,0	0,6		36.507	
Guðmundur Kristján Jónsson, fv. stjórnarmaður	1,9	0,0		-	
Lykilstjórnendur					
Guðni Aðalsteinsson, forstjóri	55,0	8,5	12,5		1.800
Framkvæmdastjórn	173,2	28,1	25,6	251	3.750
	266,9	40,9	38,1	37.790	5.550

Fyrir árið 2024

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	
Elin 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	-	
Framkvæmdastjórn	174,0	29,0	26,0	558	3.750
	300,8	46,7	36,0	1.200	5.550

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

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 níu í lok ársins og eru eftirtalin:

Eignarhlutur			
	Aðsetur	31.12.2025	31.12.2024
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%	-

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2025 nam 13 millj. kr. (2024: 20 millj. kr.) þar af 12 millj. kr. (2024: 13 millj.kr.) vegna endurskoðunar og könnunar og 1 millj. kr. (2024: 7 millj. kr.) vegna annarrar þjónustu.

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 yfirráð. Yfirráð 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 yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlaga 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.

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 virðislikan 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 færðir 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 færðir 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 uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar visbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar visbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað, eftir upphaflega færslu fjáreignar, benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar visbendingar 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, visbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefanda 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 effir 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 kaupréttar sem vænst er að ávinnast. Gangvirði kaupréttarsamninga er metið með Black-Scholes-aðferðinni. Viðmatið eru notaðar forsendur um gengi hlutabréfa á matsdegi, gengi í kaupréttarsamningum, vænt flókt 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 effir 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 tekjuskattsskuldbindingu. 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 nügildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

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 uppgjörssdegi. 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 uppgjörssdegi 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 útgefna kauprétti til starfsmanna. Sjá nánar skýringu 14 Hagnaður á hlut.

m. **Starfspáttayfirlit**

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

24. **Nýir IFRS reikningsskilastaðlar eða breytingar á þeim**

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar tulkánir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2025 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2025:

Staðall	Lýsing
- IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla	Leiðbeiningar varðandi mat á skiptanleigka gjaldmiðla og skiptigengi
Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðu-ársreikninginn.	
Samstæðan hefur ekki innleitt eftirfarandi nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi fyrir reikningsárið 2025:	
Staðall - IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum - IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar: Skýringar	Gildistaka: 1. janúar 2027 1. janúar 2027

Það er mat stjórnenda að innleiðing á IFRS 18 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat. Unnið er að undirbúningi innleiðingar staðalsins en endanleg áhrif liggja ekki fyrir. Evrópusambandið hefur ekki staðfest innleiðingu á IFRS 18 og IFRS 19 að svo stöddu, en búist er við staðfestingu á IFRS 18 á fyrsta ársfjórðungi ársins 2026. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla eða endurbóta á stöðlum í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi muni hafa engin eða óveruleg áhrif á reikningsskilin.

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu*

	4F	3F	2F	1F	4F
Rekstrartekjur og rekstrargjöld	2025	2025	2025	2025	2024
Leigutekjur	4.814	4.627	4.469	4.305	4.319
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.182)	(1.238)	(1.312)	(1.245)	(1.120)
Hreinar leigutekjur	3.632	3.389	3.157	3.060	3.199
Stjórnunarkostnaður	(289)	(294)	(284)	(259)	(269)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.343	3.095	2.873	2.801	2.930
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.816	3.193	2.465	1.139	4.585
Rekstrarhagnaður	8.159	6.288	5.338	3.940	7.515
Fjármunatekjur	75	34	97	72	80
Fjármagnsgjöld	(1.454)	(2.661)	(3.292)	(2.528)	(1.324)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.379)	(2.627)	(3.195)	(2.456)	(1.244)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.780	3.661	2.143	1.484	6.271
Tekjuskattur	(1.462)	(667)	(466)	(390)	(1.378)
Hagnaður tímabilsins	5.318	2.994	1.677	1.094	4.893
Endurmat	(27)	0	0	0	36
Tekjuskattur	6	0	0	0	(7)
Önnur heildarafkoma	(21)	0	0	0	29
Heildarhagnaður	5.297	2.994	1.677	1.094	4.922

*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 2025. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2025 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. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Elin Árnadóttir, varaformaður stjórnar, sat í stjórn 2010– 2019 og kosin á ný í stjórn 2023, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017, Anna Kristín Pálsdóttir, fyrst kosin í stjórn 2024 og Guðmundur Ingi Jónsson, fyrst kosinn í stjórn 2025.

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 viðtæk. 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 hagfræðingur og framkvæmdastjóri fjárfestingafélags og dóttur-félags þess sem er í íbúðabyggingu og öðrum verkefnum tengdum uppbyggingu fasteigna. Nánari upplýsingar um stjórnar-menn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af fjórum nefndarmönnum. Þrír nefndarmanna eru stjórnarmenn félagsins, kjörnir af stjórn, en sá fjórði er utanaðkomandi aðili, skipaður af stjórn og staðfestur af aðalfundi, og hefur fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum 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 eru 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 trygguð hætti. Stjórn hefur metið það svo að eftirgreind verkefni skuli njóta sérstakrar athygli hennar næstu misseri:

- Mótun framtíðarsýnar um áherslur í rekstri félagsins og þróun eignasafns þess.
- Reglubundin greining á helstu áhættupáttum 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 áhættupoli og áhættuvilja félagsins.
- Hagnýting þróunareigna og greining á hagkvæmni mismunandi kosta við þróun og sölu eigna.

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 2025 voru haldnir fjórtán stjórnarfundir. Töku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins. Fjórtán fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Allir nefndarmenn mættu á alla fundi. Í starfskjaranefnd voru haldnir sex fundir á starfsárinu með þátttöku beggja 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 hliti lögum og reglum sem gilda um starfsemina.

Stjórn, í samráði við endurskoðunarnefnd, skal árlega framkvæma úttekt á innra eftirliti og áhættustýringu félagsins og gripa 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 starfsári hefur mikil vinna verið lögð í að skjal- og formfesta ferla félagsins. Stefnt er að áframhaldandi vinnu við það á komandi starfsári og úttekt á fyrstu ferlunum. Ekki var farið í frekari úttektir á árinu 2025.

Stjórn félagsins hefur sett sérstaka áhættustýringarstefnu fyrir félagið og var stefnan uppfærð haustið 2025. Í stefnunni er eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar falið endurskoðunarnefnd félagsins. Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættupáttum og framkvæmir áhættumat. Hann útbýr jafnframt áhættuskýrslur, sem lagðar eru fyrir endurskoðunarnefnd og/eða stjórn. Fjármálastjóri og forstjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættupátta.

Hálfsárslega, eða tíðar sé þess óskað af stjórn eða endurskoðunarnefnd, gerir fjármálastjóri grein fyrir stöðu áhættupátta 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 áhættupátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættupáttum 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 áhættupættir 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 mótnu tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri 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 var breyting á starfskjarastefnu félagsins sem varðaði m.a. kaupréttaráætlun, á aðalfundi 2025. Launagreiðslur til æðstu stjórn-enda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2025, utan fastra umsaminna launa voru um 9% af föstum heilda launum. 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.

Stefnur og upplýsingagjöf til hluthafa

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrir mælum 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 auk fleiri stefna sem birtar eru á heimasíðu félagsins.

Einnig hefur félagið sett sér sjálfbærnistefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins og var hún uppfærð síðast í október 2025. Stefnan tekur til helstu þátta sjálfbærni í starfsemi Reita, þar á meðal umhverfismála, mannréttinda- og jafnréttismála, heilsu og öryggis starfsfólks og hagaðila, siðareglna og varna gegn spillingu og mútumálum. Þá er stefnan jafnframt tengd heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Stefnan endurspeglar áfram þá langtímasýn sem félagið byggir á í rekstri, eignastýringu og þróunarverkefnum. Þá hefur félagið sett sér persónuverndarstefnu, sem var síðast uppfærð í ágúst 2025 ásamt innri stefnu varðandi aðgerðir gegn peningapvætti og hryðjuverkum sem uppfærð var í nóvember 2025. 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 trygguð 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 í lok árs 2025 niu dótturfélög og fjölgaði dótturfélagunum um eitt á árinu. Eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnum 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 með skráð verðbréf á markaði og telst stórt félag samkvæmt lögum um ársreikninga, þar sem heildareignir eru yfir 3 milljörðum króna og hrein velta yfir 6 milljörðum króna. Félaginu ber því að veita ófjárhagslega upplýsingagjöf, sbr. 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Ófjárhagslegu upplýsingagjöfina skal birta með skýrslu stjórnar og samkvæmt ákvæðum þeirra laga skal félagið birta upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að meta þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt skal gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og því hvernig félagið spornar við spillingu og mútumálum.

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

Á undanförnum misserum hefur verið gert ráð fyrir að hér á landi yrði innleidd ný tilskipun Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf stórra og/eða skráðra fyrirtækja, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), ásamt tilheyrandi stöðlum European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Tilskipunin er ætlað að auka umfang og samræmi sjálfbærni-upplýsingagjafar innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Á árinu 2025 kynnti Evrópusambandið hins vegar svonefndan Omnibus-pakka, sem felur í sér tillögur að einföldun og afmörkun á regluverki sjálfbærniskýrslugerðar, þar á meðal CSRD, ESRS og Flokkunarreglugerðinni (EU Taxonomy). Samkvæmt þessum tillögum er gert ráð fyrir að kröfur um sjálfbærniupplýsingagjöf muni ná til færri fyrirtækja en áður var talið, sem gæti einnig haft áhrif á umfang þeirra fyrirtækja á Íslandi sem falla undir reglurnar þegar þær verða innleiddar.

Í ljósi þessara breytinga er ólíklegt að Reitir muni falla undir fullar kröfur CSRD á þeim tímapunkti sem tilskipunin verður að veruleika hér á landi en innleiðing og tímasetning innan EES-ríkja, þar á meðal Íslands, er enn í mótun. Félagið hyggst engu að síður halda áfram markvissri þróun og styrkingu sjálfbærniupplýsingagjafar, meðal annars með því að byggja áfram á tvíþættri mikilvægisgreiningu, greiningu á virðiskeðju og helstu hagaðilum, og samræmingu við viðurkennd evrópsk viðmið eftir því sem við á.

Sjálfbærniuppgjör Reita byggir að mestu leyti enn á UFS-leiðbeiningum Nasdaq frá febrúar 2020, samhliða stigvaxandi aðlögun að nýjum kröfum og væntingum markaðarins. Reitir birtir sjálfbærniupplýsingar sem hluta af ársreikningi félagsins, sem styður við aukið gagnsæi og samþætta upplýsingagjöf til hagaðila

Viðskiptalíkan Reita

Viðskiptalíkan Reita byggir á sérhæfingu í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til fjölbreyttra rekstraraðila. Jafnframt hefur félagið sérhæft sig í þróun byggingarverkefna og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis. Á árinu 2025 hélt félagið áfram markvissri þróunarvinnu á verðmætum þróunarreitum, þar sem framkvæmdir og undirbúningur verkefna hafa tekið mikilvægum framförum.

Reitir leggja áherslu á að þróa og aðlaga eignir sínar í samræmi við þarfir rekstraraðila, og byggja þannig upp traust og langtímasambönd við viðskiptavinini. Eignasafn Reita er um 490 þúsund fermetrar og samanstendur af um 155 eignum sem eru að stærstum hluta verslunar-, skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Þróunarverkefni félagsins eru drifin áfram af framtíðarsýn um aukna sjálfbærni í skipulagi og uppbyggingu húsnæðis, ásamt því að styrkja þjónustu og samstarf við leigutaka. Áhersla hefur verið lögð á að bæta þjónustu við rekstraraðila í fasteignum félagsins og tryggja að eignasafnið styðji við langtímaþarfir markaðarins.

Reitir undirbýr jafnframt að hefja rekstur hótels sem hluta af þróunarverkefnum félagsins, þar sem framkvæmdir hafa staðið yfir og undirbúa rekstrar er í farvegi. Með því eykur félagið fjölbreytni í starfsemi sinni og skapar ný tækifæri til verðmætasköpunar til lengri tíma.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og helstu gjöld tengjast rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Með því að stýra samsetningu eignasafns eftir tegundum eigna annars vegar og viðskiptavina hins vegar leitast Reitir við að lágmarka áhættu, þannig að efnahagslegar sveiflur og stefnubreytingar á einstökum mörkuðum hafi ekki óhófleg áhrif á tekjur og stöðu félagsins í heild.

Sjálfbærnistefnan

Sjálfbærnistefna Reita er sett af stjórn félagsins og er aðgengileg á vefsíðu félagsins. Stefnan var áður hluti af stefnu um samfélagslega ábyrgð, en er nú sett fram undir heitinu sjálfbærnistefna. Hún var uppfærð og samþykkt af stjórn í október 2025. Stefnan tekur til helstu þátta sjálfbærni í starfsemi Reita, þar á meðal umhverfismála, mannréttinda- og jafnréttismála, heilsu og öryggis starfsfólks og hagaðila, siðareglna og varna gegn spillingu og mútumálum. Þá er stefnan jafnframt tengd heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Stefnan endurspeglar áfram þá langtímasýn sem félagið byggir á í rekstri, eignastýringu og þróunarverkefnum.

Í stefnunni kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur félagsins til lengri tíma felist ekki einungis í fjárhagslegri afkomu, heldur einnig í því hvernig tekst til við að innleiða grunngildi félagsins í daglegum rekstri og axla ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gagnsærri og jákvæðri háttsemi gagnvart hagaðilum.

Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um sjálfbærnimál félagsins að minnsta kosti árlega og hafa eftirlit með framkvæmd hennar. Stjórn og framkvæmdastjórn fjalla reglubundið um stöðu lykilmælikvarða, markmiðasetningu, framvindu verkefna og helstu áhættuþætti, þar á meðal loftslagstengda áhættu.

Sjálfbærniupplýsingagjöf Reita byggir áfram að mestu á UFS-leiðbeiningum Nasdaq, útgefnum í febrúar 2020. Upplýsingagjöfin er mikilvægur þáttur í því að mæla og meta árangur félagsins á sviði sjálfbærni og er ætlun félagsins að halda áfram að þróa gagnasöfnun, markmiðasetningu og árangursmælingar á sviði umhverfis-, félags- og stjórnarhátta.

Sjálfbærni er jafnframt eitt af skilgreindum áherslusviðum í vaxtastefnu félagsins sem áfram er í gildi. Undir því sviði hefur félagið sett sér tvö lykilmarkmið. Annars vegar stefnir félagið á kolefnishlutleysi fyrir árið 2040 og að kolefnislosun lækki um þriðjung á næstu fimm árum. Hins vegar er markmið félagsins að fjölbreytileiki í starfsmannahópi verði þannig að mest sé 60% af sama kyni á hverju stigi skipurits.

Reitir telja mikilvægt að setja skýra stefnu og mælikvarða á sviði sjálfbærni, enda getur skortur á markvissri eftirfylgni leitt til orðsporsáhættu, tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og aukinnar fjárhagslegrar áhættu, þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar leggja sífellt meiri áherslu á sjálfbærni í starfsemi fyrirtækja.

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 sjálfbærni-stefnu félagsins. 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. Reitir leggja áherslu á að innleiða viðurkennd viðmið um sjálfbærni í þróun og rekstri fasteigna og í því samhengi skoðar félagið umhverfisvottunarkerfi fyrir sjálfbærar byggingar og mannvirki. Reitir hafa unnið að vottunarferli við skipulag og þróun stærri byggingareita og leggur áherslu á borgarþróun, samgöngur, vistvænt umhverfi og samfélagslega þætti.

Hvað áhættu fyrir fasteignasafn Reita vegna loftslagsbreytinga varðar, er hún talin einkum felast í hækkun sjávarborðs, aukinnar úrkomuákefðar og flóða vegna þessarar hættu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun, þó að skimun sýni að einhver áhætta 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 byggingarefna.

Í sjálfbærniuppgjöri Reita 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 á fimm árum. Leitað er leiða til að lækka kolefnisspor félagsins, og þar horft bæði til innri reksturs, framkvæmda og reksturs fasteigna félagsins.

Kolefnislosun Reita, án þjónustu, dróst saman um tæp 15% á milli ára og hefur þá dregist saman síðustu tvö ár um tæp 42,5%. Losun í umfangi 1,2 og 3 dregst saman milli ára. Mest áhrif hefur minni losun frá úrgangi þrátt fyrir að heildarúrgangur í tonnum frá félaginu er meiri vegna framkvæmdaverkefna milli ára, en bætt meðhöndlun sorphirðuaðila hefur einnig mikil áhrif. Lögð hefur verið áhersla á flokkun úrgangs í framkvæmdaverkum, sem er stærsti úrgangsstraumurinn frá félaginu. Flokkunarhlutfall frá stærstu framkvæmd við Laugaveg 176 er 91,5% en meðal flokkunarhlutfall fimm stærstu endurbóta- og nýbyggingarframkvæmda á árinu er 77%. Að auki hefur töluvert af byggingarefnum og innanstokksmunum verið komið í endurnýtingu.

Kolefnislosun, að meðtalinni starfsemi Reita þjónustu, hækkaði milli ára. Meginástæða hækkunarinnar er aukin losun vegna notkunar á heitu vatni hjá Reitum þjónustu, auk þess sem losun ársins 2024 reyndist vanáætluð. Skráð losun heita vatns fyrir árið 2024 var 142 tCO₂l en leiðrétt tala er 204 tCO₂l, sem hefur áhrif á heildarkolefnisspor þess árs. Með leiðréttingu hefði heildarlosun ársins 2024 numið 379,2 tCO₂l í stað 317,2 tCO₂l og raunhækkun milli ára því verið um 35% í stað 61%.

Losun ársins 2025 fyrir heitt vatn nam 347 tCO₂l. Hækkunin skýrist að hluta af óvenju mikilli bilun í stofnloki tengt snjóbræðslukerfi í einni eign, ásamt fleiri frávikum í öðrum eignum. Brugðist var við um leið og málið kom í ljós og gripið til aðgerða til að draga úr soun.

Félagið leggur áherslu á að draga árlega úr kolefnisspori sínu og sýnir þessi þróun mikilvægi markvissrar vöktunar á orku-notkun til að fyrirbyggja óeðlilega notkun. Að óbreyttu hefði heildarkolefnisspor ársins 2025 að öllum líkindum verið lægra ef framangreind soun hefði ekki átt sér stað.

Sjá töflur sem sýna uppgjör allra umhverfisþátta aftast í umfjöllun um ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Reitir hafa ekki látið taka sérstakalega 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 greiningar auk upplýsinga úr viðskiptabókhaldi félagsins og notaðir eru útgefnir og viðurkenndir losunarstuðlar.

Félagslegir þættir og starfsmannamál

Í sjálfbærnistefnu Reita er lagt áherslu á mannréttindi, jafnrétti og fjölbreytni í allri starfsemi. Félagið tryggir öruggt og heilbrigt vinnuumhverfi, hlúir að velliðan starfsmanna og vinnur í góðu samstarfi við samfélagið til að stuðla að sjálfbærri þróun byggða og bættum lífsgæðum í borgarumhverfi.

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 félaga-frelsis og rétt til góðs aðbúnaðar starfsfólks og öryggis þeirra eða við aðila sem tengjast barnaþrælkun 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 hlutfall almenns starfsfólks, en stjórnendur eru yfir 60% karlkyns.

Helstu félagslegu áhrif og megináhætta Reita liggur í vinnuaðstæðum og jafnrétti í virðiskeðjunni, þá aðallega hjá verktökum, ráðgjöfum og við kaup á byggingarefni, en einnig í vinnuumhverfi eigin starfsfólks og þróun mannauðs.

Á árinu 2025 var lögð aukin áhersla á að styðja við mannauð Reita og efla starfsumhverfi félagsins með markvissum aðgerðum sem snúa að velferð, þróun og tækifærum starfsfólks sem og annarra hagaðila.

Sett var fram ný fæðingarorlofsstefna sem hefur það að markmiði að styðja við ungar fjölskyldur og nýbakaða foreldra sem endurspeglar áherslur félagsins á jafnvægi milli starfs og einkalífs og fjölskylduvænt starfsumhverfi. Til að styðja enn frekar við velliðan og þróun starfsfólks voru innleidd og eflð ýmis úrræði á árinu. Þar má nefna Kara Connect velferðartorg fyrir starfsfólk, auk þjálfunar- og þróunarverkefna í samstarfi við Franklin Covey.

Reitir halda jafnframt áfram reglulegri eftirfylgni með starfsánægju með mánaðarlegum könnunum í gegnum Moodup, þar sem starfsfólk hefur einnig tækifæri til að senda inn ábendingar og fyrirspurnir. Þetta er liður í markvissri vinnu við að styrkja vinnustaðamenningu og stuðla að velliðan starfsfólks, enda er mannauður félagsins ein verðmætasta auðlind þess til hliðar við eignasafnið sjálft.

Reitir hófu jafnframt nýtt samstarfsverkefni við Háskólann í Reykjavík í formi hugmyndasamkeppni til næstu þriggja ára, Torgið, sem veitir nemendum tækifæri til að efla færni og þekkingu, stuðla að nýsköpun og styrkja tengsl menntunar- og atvinnulífs innan fasteigna- og byggingargeirans.

Í tengslum við uppbyggingu HYATT hótelsins, sem verður rekið af Reitum, hefur félagið komið á samstarfi við Hótel- og mat-vælasvið Menntaskólans í Kópavogi. Samstarfið veitir nemendum tækifæri til starfsþjálfunar og reynslu í faginu, með það að markmiði að styðja við framþróun ungs starfsfólks og efla fagmennsku í greininni. Stefnt er að því að bjóða nemendum náms-samninga og möguleg störf að loknu námi.

Reitir styðja við fjölbreytt samfélagsverkefni og félagasamtök í samræmi við stefnu félagsins og áherslur á jákvæð samfélagsáhrif. Á árinu veitti félagið stuðning til verkefna sem snúa meðal annars að heilbrigði, velferð, öryggi, félagslegri þátttöku og íþróttastarfi.

Meðal þeirra verkefna sem hlutu stuðning voru Barnaspítali Hringsins, Krabbameinsfélagið, ADHD samtökin, Dropinn og Flugbjörgunarsveitin, auk stuðnings við íþróttastarf víðs vegar sem stuðlar að bættri heilsu og samfélagslegri þátttöku.

Í sjálfbærniuppbyggjöri aftast í kaflanum má finna nánari upplýsingar um félagslega þætti, tölulegar upplýsingar m.a. um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu og jafnrétti.

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 samskipta-aðila 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 Viðskiptaráði Íslands, Samtök atvinnulífsins og Nasdaq Iceland gefa út.

Að auki hefur félagið látið gera óháða úttekt á stjórnarháttum sínum á þriggja ára fresti og hlaut síðast viðurkenningu á árinu 2025, á grundvelli úttektar sem KPMG, viðurkenndur úttektaraðili, framkvæmdi í júní sama ár. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir leiðbeiningunum um stjórnarhætti útgefnum 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 samskipti. Áhætta liggur m.a. í orðsporshættu. Tækifærin hér eru einnig 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 einnig gefið út siðarreglur birgja sem finna má á vefsíðu félagsins og kynnt er fyrir birgjum og ráðgjöfum/verktökum við upphaf viðskiptasambands. Vaxandi væntingar fjárfesta og lánveitenda um ábyrgð í virðiskeðju hafa aukið mikilvægi þess að reglurnar séu innleiddar með rekjanlegum hætti, meðal annars með skráningu á því að þær hafi verið sendar og staðfestingu á að birgjar hafi kynnt sér þær.

Reitir starfa eftir gildandi lögum og leiðbeiningum um góða stjórnarhætti og leggja áherslu á gagnsæi, heiðarleika og ábyrga ákvarðanatöku. 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 siðarreglur og hefur einnig tilkynnt um vafasama viðskiptahætti, hafi það átt við. Félagið fylgir ströngum siðareglum í starfsemi og samstarfi, framkvæmir reglulegt áhættumat og tryggir að sjálfbærni sé órjúfanlegur hluti af stefnumótun og rekstri.

Tvíátta mikilsvægisgreining

Reitir unnu fyrst tvíþátta mikilvægisgreiningu í lok árs 2023 og var hún uppfærð á árinu 2024. Greiningin er grundvöllur að forgangsroðun sjálfbærnimála hjá félaginu og styður við stefnumótun, áhættustýringu og upplýsingagjöf. Á árinu 2025 voru engar efnislegar breytingar á niðurstöðum greiningarinnar og þær áherslur sem þar komu fram halda áfram að endurspegla helstu áhættuþætti og tækifæri í starfsemi Reita.

Þættir tengdir stjórnarháttum raðast áfram efst, bæði í fjárhagslegu mikilvægi og áhrifamikilvægi, enda starfar félagið á markaði með fjölbreytt viðskiptasambönd. Umhverfisþættir tengdir loftslagsbreytingum og hringrásarhagkerfi skipa einnig mikilvægan sess, einkum í áhrifamikilvægi, á meðan félagslegir þættir á borð við mannauð, jafnrétti og vinnuaðstæður í virðiskeðjunni skora hæst meðal félagslegra málefna.

Reitir munu áfram nýta niðurstöður greiningarinnar til að styðja við markmiðasetningu og þróun sjálfbærniupplýsingagjafar og mun greiningin verða endurskoðuð og uppfærð þegar tilefni er til, í takt við þróun regluverks og væntingar hagaðila.

Niðurstöður greiningarinnar eru sambærilegar og birtar voru í ársreikningi 2024:

		E1: Mildun loftlagsbreytingar E1: Aðlögun að loftslagsbreytingum E1: Orka S1: Vinnuaðstaða S2: Jafnrétti í virðiskeðjunni	S2: Vinnuaðstaða í virðiskeðjunni	G1: Vinnustaðamenning G1: Spilling- og mútumál
		E5: Hringrásarhagkerfi - auðlindir E5: Hringrásarhagkerfi - úrgangur		G1: Verndun uppljóstrara G1: Siðareglur birgja
	S1: Önnur vinnuréttindi		S1: Mannauður, jafnrétti og jöfn tækifæri	
	S4: Upplýsingagjöf		S2: Vinnuréttindi í virðiskeðjunni S4: Öryggi viðskiptavina	
E2: Önnur mengun E4: Líffræðileg fjöbreytini S3: Nærsamfélag (réttindi) S4: Inngilding viðskiptavina	E2: Mengun í lofti E2: Örplast S3: Nærsamfélag (civil and political rights)			

Fjárhagslegt mikilvægi

Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins (EU Taxonomy) reglugerðin

Reitir veita í þriðja sinn upplýsingar um starfsemi félagsins í samræmi við flokkunarreglugerð Evrópusambandsins (EU Taxonomy). Upplýsingagjöfin tekur til hlutfalls veltu, fjárfestingarútgjalda (CapEx) og rekstrargjalda (OpEx) sem teljast hæf eða umhverfislega sjálfbær samkvæmt reglugerðinni. Nánari sundurliðun lykilmælikvarða og tölulegar upplýsingar má finna í töflum aftast í þessum kafla. Greining Reita sýnir áfram að meginstarfsemi félagsins fellur undir kafla 7 í tæknilegum matsviðmiðum fyrir mildun loftslagsbreytinga, sem tekur til bygginga og fasteignastarfsemi, þar á meðal kaup og eignarhald á byggingum (7.7), smíði nýrra bygginga (7.1), endurnýjun bygginga (7.2), uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði (7.3), uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (7.4) og uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga (7.5).

Til þess að starfsemi teljist umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla tæknileg matsviðmið um verulegt framlag, valda ekki umtalsverðu tjóni á öðrum umhverfismarkmiðum (DNSH) og uppfylla lágmarksverndarráðstafanir.

Á árinu 2025 er niðurstaða greiningarinnar áfram sú að ekki sé unnt að sýna fram á að fasteignir í eignasafni Reita teljist umhverfislega sjálfbærar samkvæmt matsviðmiðum reglugerðarinnar. Þetta skýrist einkum af því að á Íslandi liggur ekki fyrir orkuflökkun bygginga eða viðmið um frumorkuþörf í samræmi við evrópsku orkunýtingartilskipunina, sem er forsenda fyrir flokkun undir lykilstarfsemi 7.7 og tengdum liðum.

Minni verkefni, svo sem uppsetning hleðslustöðva eða orkunýtinna lausna, geta í ákveðnum tilvikum fallið undir hæfa starfsemi, en hlutfall þeirra hefur hingað til verið metið óverulegt í heildarsamhengi lykilmælikvarða félagsins.

Reitir telja sig uppfylla lágmarksverndarráðstafanir samkvæmt 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar, meðal annars með skýrum stefnum um mannréttindi, siðareglur, varnir gegn spillingu og mútumálum, skattamál og sanngjarna samkeppni. Félagið mun áfram vinna að því að efla gagnasöfnun og upplýsingagjöf í tengslum við flokkunarreglugerðina í takt við þróun regluverks og væntingar hagaðila.

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

7.7 Kaup og eignarhald á byggingum
Meginstarfsemi Reita er eignarhald á atvinnuhúsnæði til útleigu. Velta félagsins (leigutekjur), stærstur hluti rekstrargjalda (OpEx) og megnið af fjárfestingum í eignasafni félagsins (CapEx) fellur því undir atvinnustarfsemi 7.7, sem telst kjarnastarfsemi félagsins samkvæmt flokkunarreglugerðinni.

Tæknileg matsviðmið undir 7.7 gera m.a. ráð fyrir að hægt sé að sýna fram á orkunýtingarvottorð (t.d. orkuflökk A) eða að bygging falli innan efstu 15% byggingarkosts miðað við frumorkuþörf, ásamt öðrum viðmiðum. Þar sem á Íslandi liggja hvorki fyrir orkuflökkun bygginga né sambærileg viðmið um frumorkuþörf í samræmi við evrópsku orkunýtingartilskipunina, er að óbreyttu ekki unnt að uppfylla þessi matsviðmið og því ekki hægt að flokka fasteignir í eignasafni Reita sem umhverfislega sjálfbærar samkvæmt 7.7.

Auk þess krefst eitt matsviðmið að tiltekið stórt atvinnuhúsnæði (m.a. út frá afli húskerfa) sé rekið með vöktun og mati á orkunýtingu. Reitir vinna áfram að því að bæta yfirsýn og gögn um þessa þætti til að geta metið hvort og hvaða eignir falli undir slíkar kröfur.

7.1 Smíði nýrra bygginga
Reitir hafa áfram unnið að smíði nýbygginga og þróunarverkefnum sem falla undir lið 7.1 í flokkunarreglugerðinni. Á árinu 2025 var meðal annars unnið áfram að uppbyggingu og umbreytingu við Laugaveg 176, þar sem undirbúinn er rekstur hótels á vegum félagsins, Ármúli 7, auk annarra framkvæmda og viðbygginga sem tengjast þróunarreitum Reita.

Á árinu hófust jafnframt undirbúningsframkvæmdir á þróunarreitum þar sem eldri byggingar voru fjarlægðar í tengslum við fyrirhugaða nýbyggingu. Þar má nefna framkvæmdir á Kringlureit, þar sem húsnæði var rífið niður sem liður í undirbúningi fyrir nýja íbúðauppbyggingu sem áætluð er að hefjist á árinu 2026. Slíkar framkvæmdir tengjast þróunarverkefnum sem síðar munu flokkast undir smíði nýrra bygginga (7.1) þegar uppbygging hefst. Einnig hófust undirbúningsframkvæmdir á þróunarreit að Korputúni 2-8 þar sem jarðvinnu lauk á reit D og sökkklar hafa verið reistir fyrir Korputún 6 og 8.

Verkefni undir lið 7.1 eru umfangsmikil fjárfestingaverkefni og mynda því verulegan hluta af fjárfestingarútgjöldum (CapEx) félagsins, en tekjur og rekstrargjöld skrást ekki á meðan framkvæmdir standa yfir.

Til þess að smíði nýrra bygginga geti talist umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarreglugerðinni þarf að vera unnt að sýna fram á að viðkomandi byggingar uppfylli tæknileg matsviðmið um orkunýtingu og frumorkuþörf. Slík viðmið og samanburðar-grunnur liggja ekki fyrir með sambærilegum hætti á Íslandi og því hefur félagið að svo stöddu ekki getað sýnt fram á að fjárfestingar undir lið 7.1 teljist umhverfislega sjálfbærar samkvæmt reglugerðinni á árinu 2025.

7.2 Endurnýjun bygginga
Reitir standa reglulega fyrir endurbótum og endurnýjun á fasteignum sínum sem falla undir lið 7.2 í flokkunarreglugerðinni. Á árinu 2025 voru meðal annars gerðar endurbætur á Suðurlandsbraut 34 auk annarra verkefna, sem miða að bættri nýtingu og uppfærslu eigna í eignasafninu .

Á árinu hófust einnig umfangsmiklar endurbætur á skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg, þar sem unnið er að endurnýjun byggingarinnar fyrir hjúkrunarheimili. Verkefnið felur meðal annars í sér niðurrif innviða og endurbætur innanhúss, en byggingin stendur áfram og fellur því undir lið 7.2.

Fjárfestingarútgjöld vegna slíkra verkefna eru færð undir lið 7.2, en tekjur og rekstrargjöld skrást almennt ekki sérstaklega á framkvæmdatíma. Eins og fram kemur í umfjöllun um lið 7.7 byggja tæknileg matsviðmið endurnýjunarverkefna einnig að verulegu leyti á orkunýtingarviðmiðum sem ekki liggja fyrir með sambærilegum hætti á Íslandi, og því er ekki unnt að flokka slíkar fjárfestingar sem umhverfislega sjálfbærar samkvæmt flokkunarreglugerðinni á árinu 2025.

7.3 og 7.5 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði og á búnaði til mælinga, stýringar og eftirlits
Reitir standa reglulega fyrir verkefnum sem miða að bættri orkunýtni og rekstrarhagkvæmni í fasteignasafni félagsins. Slík verkefni geta í ákveðnum tilvikum fallið undir atvinnustarfsemi samkvæmt liðum 7.3 og 7.5 í flokkunarreglugerðinni, sem taka til uppsetningar og viðhalds orkunýtinna lausna, sem og búnaðar til mælinga, stýringar og vöktunar á orkunotkun bygginga.

Á árinu 2025 hefur þó ekki verið unnt að aðgreina fjárfestingarútgjöld vegna slíkra þátta með þeim hætti að hægt sé að flokka þau sérstaklega samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum reglugerðarinnar. Því eru engar fjárhæðir tilgreindar sérstaklega undir þessum liðum í upplýsingagjöf ársins. Félagið vinnur áfram að því að bæta gagnasöfnun og rekjanleika í tengslum við framkvæmdir og fjárfestingar, með það að markmiði að styrkja flokkun og upplýsingagjöf samkvæmt flokkunarreglugerðinni á komandi árum.

7.4 Hleðslustöðvar

Á árinu 2025 héldu Reitir áfram uppbyggingu hleðsluinnviða fyrir rafknúin ökutæki í eignasafni félagsins. Á árinu voru jafnframt settar upp fyrstu hraðhleðslustöðvar í nafni Reita. Reitir Þjónusta ber ábyrgð á rekstri og umsýslu allra hleðslustöðva félagsins.

Á árinu voru sett upp samtals 28 ný hleðslutengi á fjórum staðsetningum. Þar af voru sett upp:

- 10 DC hraðhleðslutengi á tveimur staðsetningum (Hveragerði og Egilsstöðum)
 - 18 AC hæghleðslutengi á tveimur staðsetningum (Dalshrauni 3 og Hveragerði).
- Í lok árs 2025 voru hleðslustöðvar Reita því samtals:
- 10 DC hraðhleðslutengi á 2 staðsetningum
 - 32 AC hæghleðslutengi á 4 staðsetningum (Dalshraun 1, Dalshraun 3, Vínlandsleið og Hveragerði)

Samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum flokkunarreglugerðarinnar getur uppsetning og rekstur hleðslustöðva fallið undir hæfa starfsemi sem stuðlar að mildun loftslagsbreytinga. Fjárfestingarútgjöld, rekstrargjöld og tekjur sem tengjast þessum innviðum eru þó enn metin sem óverulegur hluti af heildarstarfsemi Reita og hafa því ekki verið tekin sérstaklega með í lykilmælikvörðum flokkunarreglugerðarinnar fyrir árið 2025.

Samantekt um verulegt framlag

Öll starfsemi Reita telst áfram hæf (taxonomy-eligible) undir flokkunarreglugerðinni, einkum undir kafla 7.7. Hins vegar er að óbreyttu ekki unnt að sýna fram á umhverfislega sjálfbærni (taxonomy-alignment) vegna skorts á íslenskum viðmiðum sem samsvara kröfum reglugerðarinnar um orkuflokkun og frumorkuþörf bygginga.

Að valda ekki umtalsverðu tjóni (DNSH) og lágmarksverndarráðstafanir

Þar sem engin starfsemi er flokkuð sem umhverfislega sjálfbær á árinu 2025 er ekki farið í ítarlega umfjöllun um DNSH viðmið í þessum kafla. Reitir hafa þó unnið mat á loftslagstengdri áhættu og telja mikilvægt að þróa áfram gögn og verklag í tengslum við aðlögun.

Til að flokka starfsemi sem umhverfislega sjálfbæra þarf jafnframt að uppfylla lágmarksverndarráðstafanir samkvæmt 18. gr. reglugerðarinnar, m.a. hvað varðar mannréttindi, spillingu og mútur, skattamál og sanngjarna samkeppni. Reitir telja sig uppfylla slíkar lágmarkskröfur og vinna áfram að því að efla upplýsingagjöf og rekjanleika í virðiskeðju.



Taxonomy sniðmát

- hlutfall veltu

Viðmið fyrir verulegt framlag																			
Viðmið fyrir verulegt tjón (Veldur ekki verulegu tjóni)																			
Atvinnustarfsemi (1)	Kóði (2)	Velta (3)	Hlutfall veltu, ár N (4)	Mótvægi við loftslags-breytingar (5)	Aðlögun að loftslags-breytingum (6)	Vatns (7)	Mengun (8)	Hringrásar-hagkerfið (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslags-breytingar (11)	Aðlögun að loftslags-breytingar (12)	Vatns (13)	Mengun (14)	Hringrásar-hagkerfið (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)	Lágmarks verndar -ráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu (A.1) eða sem flokkunarkerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum (19)	Flokkur umbreytingar starfsemi (20)
		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) (A.1)		0	0%														0%		
Þar af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum		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.	18,215	100%														100%		
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		18,215	100%																
A. Velta af starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir (A.1+A.2)		18,215	100%																
B. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir		0	0%																
Samtals (A+B)		18,215	100%																

Taxonomy sniðmát

- hlutfall fjárfestingargjalda

Viðmið fyrir verulegt framlag										Viðmið fyrir verulegt tjón (Veldur ekki verulegu tjóni)									
Atvinnustarfsemi (1)	Kóði (2)	Velta (3)	Hlutfall veltu, ár N (4)	Mótvægi við loftslags-breytingar (5)	Aðlögun að loftslags-breytingum (6)	Vatns (7)	Mengun (8)	Hringrásar-hagkerfið (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslags-breytingar (11)	Aðlögun að loftslags-breytingar (12)	Vatns (13)	Mengun (14)	Hringrásar-hagkerfið (15)	Líffræðileg fjölbreytni (16)	Lágmarks verndar -ráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu (A.1) eða sem flokkunarkerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18)	Flokkur starf-semi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum (19)	Flokkur umbreyt-ingar starfsemi (20)
		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) (A.1)		0	0%														0%		
Þar af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark-miðum		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.	4,916	34%														42%		
Smiði nýrra bygginga	7.1.	7,460	51%														33%		
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2.	2,148	15%														25%		
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		14,524	100%														%		
Fjárfestingargjöld af starf-semi sem flokkunarkerfið nær yfir (A.1+A.2)		14,524	100%																
B. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir		0	0%																
Samtals (A+B)		14,524	100%																

Taxonomy sniðmát

- hlutfall rekstrargjalda

Viðmið fyrir verulegt framlag																			
Viðmið fyrir verulegt tjón (Veldur ekki verulegu tjóni)																			
Atvinnustarfsemi (1)	Kóði (2)	Velta (3)	Hlutfall veltu, ár N (4)	Mótvægi við loftslags-breytingar (5)	Aðlögun að loftslags-breytingum (6)	Vatns (7)	Mengun (8)	Hringrásar-hagkerfið (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslags-breytingar (11)	Aðlögun að loftslags-breytingar (12)	Vatns (13)	Mengun (14)	Hringrásar-hagkerfið (15)	Líffræðileg fjölbreytni (16)	Lágmarks verndar -ráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu (A.1) eða sem flokkunarkerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum (19)	Flokkur umbreytingar starfsemi (20)
		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) (A.1)		0	0%														0%		
Þar af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum		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.	6,103	100%														100%		
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		6,103	100%																
A. Velta af starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir (A.1+A.2)		6,103	100%																
B. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir																			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir		0	0%																
Samtals (A+B)		6,103	100%																

Umhverfispættir

E1. Losun gróðurhúsalofttegunda	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Umfang 1 - Eldsneyti	tCO ₂ i	13,3	6,1	2,5	8,0	7,5
Umfang 2 - Rafmagn	tCO ₂ i	6,9	7,7	8,9	6,5	7,2
- Þar af skrifstofa Reita	tCO ₂ i	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO ₂ i	6,7	7,5	8,7	6,3	7,0
Umfang 2 - Heitt vatn	tCO ₂ i	14,4	9,3	9,2	9,9	3,4
- Þar af skrifstofa Reita	tCO ₂ i	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO ₂ i	14,1	8,9	8,8	9,6	3,0
Umfang 3 - Flugferðir	tCO ₂ i	1,6	2,8	8,8	13,1	9,8
Umfang 3 - Akstur starfsfólks til og frá vinnu	tCO ₂ i	3,8	4,7	5,5	7,3	9,5
Umfang 3 - Úrgangur	tCO ₂ i	7,8	46,7	129,5	66,1	57,4
- Þar af úrgangur skrifstofa Reita	tCO ₂ i	0,7	0,0	1,0	0,0	0,0
- Þar af úrgangur úr endurnýjunarverkum	tCO ₂ i	7,1	46,7	128,5	66,1	57,4
Umfang 3 - Reitir þjónusta	tCO ₂ i	242,5	253,3	222,0	206,4	416,2
- Þar af rafmagn	tCO ₂ i	33,1	52,5	58,6	61,3	69,0
- Þar af heitt vatn	tCO ₂ i	126,1	137,5	121,4	142,0	347,0
- Þar af úrgangur	tCO ₂ i	83,3	63,3	42,0	3,1	3,2
Samtals losun - án Reita þjónustu	tCO ₂ i	47,9	77,2	164,3	110,9	94,8
Samtals losun - með Reitum þjónustu	tCO ₂ i	290,4	330,5	386,4	317,3	511,0
Mótvægisaðgerðir	tCO ₂ i	50,0	80,0	165,0	111,0	165,0
Nasdaq: E1 UNGC: P7 GRI: 305-1,305-2,305-3						

E2. Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Rekstrarþættir						
Losun gróðurhúsalofttegunda	tCO ₂ i	290,4	330,5	386,38	317,296	511,0
Stærð fasteigna	m2	455.000	455.000	460.000	480.000	490.000
Tekjur	milljón ISK	11.850	13.481	15.107	16.442	18.215
Starfsmannafjöldi	stöðugildi	21,4	22,0	23,4	26,6	32,7
Losunarkræfni						
Losunarkræfni á hvern fermetra eignasafns	kgCO ₂ i/m²	0,6	0,7	0,8	0,7	1,0
Losunarkræfni tekna	kgCO ₂ i/millj.ISK	24,5	24,5	25,6	19,3	28,0
Losunarkræfni starfsmanna	kgCO ₂ i/stöðug.	13.569	15.023	16.512	11.928	15.627
Nasdaq: E2 UNGC: P7, P8 GRI: 305-4 SDG: 13						

E3. Orkunotkun	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Jarðefnaeldsneyti	kWst	52.334	25.589	10.539	33.742	29.535
Rafmagn	kWst	5.415.821	7.918.063	9.002.267	8.971.656	11.272.427
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	31.100	28.123	29.277	30.082	23.273
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	905.545	983.794	1.153.815	829.547	909.882
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	4.479.176	6.906.146	7.819.175	8.112.027	10.339.272
Heitt vatn	kWst	36.976.276	36.111.032	36.178.950	40.706.662	43.145.040
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	87.406	94.424	96.802	88.334	104.052
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	3.700.690	2.191.820	2.431.882	2.567.370	3.132.812
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	33.188.180	33.824.788	33.650.266	38.050.958	39.908.176
Heildarorkunotkun, án Reita þjónustu	kWst	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075	4.199.554
Heildarorkunotkun, með Reitum þjónustu	kWst	42.444.431	44.054.684	45.191.756	49.712.060	54.447.002
Nasdaq: E3 UNGC: P7, P8 GRI: 302-1, 302-2 SDG: 12						

E4. Orkukræfni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Rekstrarþættir						
Bein orkunotkun	kWst	52.334	25.589	10.539	33.742	29.535
Stærð fasteigna	m2	455.000	455.000	460.000	480.000	490.000
Tekjur	milljón ISK	11.850	13.481	15.107	16.442	18.215
Starfsmannafjöldi	stöðu-gildi	21,4	22,0	23,4	26,6	32,7
Orkukræfni						
Orkukræfni á hvern fermetra eignasafns	kWst/m²	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Orkukræfni tekna	kWst/millj.ISK	4,4	1,9	0,7	2,1	1,6
Orkukræfni starfsmanna	kWst/stöðug.	2.446	1.163	450	1.268	903
Nasdaq: E4 UNGC: P7, P8 GRI: 302-3 SDG: 12						

E5. Samsetning orku	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarorkunotkun	kWst	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075	4.199.554
Jarðefnaeldsneyti	%	1%	1%	0%	1%	1%
Endurnýjanlegir orkugjafar	%	99%	99%	100%	99%	99%
- Þar af rafmagn	%	20%	30%	32%	24%	22%
- Þar af heitt vatn	%	79%	69%	68%	75%	77%
Nasdaq: E5 GRI: 302-1 SDG: 7						

E6. Vatnsnotkun	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Kalt vatn	m³	144.082	168.150	151.471	205.483	172.928
- Þar af skrifstofa Reita	m³	695	799	826	722	469
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m³	-4.226	24.317	4.329	15.655	10.075
- Þar af Reitir þjónusta	m³	147.613	143.034	146.316	189.106	162.384
Heitt vatn	m³	637.522	622.604	623.775	701.839	743.880
- Þar af skrifstofa Reita	m³	1.507	1.628	1.669	1.523	1.794
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m³	63.805	37.790	41.929	44.265	54.014
- Þar af Reitir þjónusta	m³	572.210	583.186	580.177	656.051	688.072
Heildarvatnsnotkun, án Reita þjónustu	m³	61.781	64.534	48.753	62.165	66.352
Heildarvatnsnotkun, með Reitum þjónustu	m³	781.604	790.754	775.246	907.322	916.808
Endurunnið vatn	m³	-	-	-	-	-
Endurheimt vatn	m³	-	-	-	-	-
Nasdaq: E6 GRI: 303-5 SDG: 6						

Meðhöndlun úrgangs	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarmagn úrgangs	kg	353.372	348.316	2.276.152	1.130.785	9.130.825
Hlutdeild í heildarmagni						
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	1%	1%	0%	0%	1%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	53%	52%	95%	89%	98%
- Reitir þjónusta	%	47%	48%	5%	11%	2%
Flokkunarhlutfall				82%	76%	
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	47%	46%	50%	50%	51%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	92%	68%	86%	82%	77%
- Reitir þjónusta	%	19%	20%	25%	31%	56%

Flugferðir - vinnuferðir	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarvegalengd	km	12.392	31.386	77.981	114.174	118.910
- þar af erlendis	km	12.392	26.420	70.733	103.936	106.939
- þar af innanlands	km	5.032	4.966	7.248	10.238	11.971
Fjöldi ferða	fjöldi	11	19	31	86	90
- þar af erlendis	fjöldi	3	9	17	46	40
- þar af innanlands	fjöldi	8	10	14	40	50

Samgöngur starfsmanna til og frá vinnu	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarvegalengd	km	40.468	57.858	-	69.382	109.378
Hlutfall daga í fjarvinnu	%	10%	4%	-	-	-
Heildarfjöldi ferðadaga	fjöldi	4.200	4.900	-	4.315	6.485
Hlutfall ferða hjólandi/gangandi	%	13,6%	9,9%	-	8,9%	12,0%
Hlutfall ferða í almenningssamgöngum	%	0,5%	0,7%	-	0,1%	0,3%
Hlutfall ferða í einkabíll	%	85,9%	88,5%	-	91,0%	87,7%
- þar af bensín/disel	%	40,8%	34,2%	-	50,4%	30,7%
- þar af tvinnbíll	%	26,3%	25,0%	-	14,8%	19,3%
- þar af rafmagn/metan	%	18,8%	29,4%	-	25,8%	37,7%

E7. Umhverfisstarfsemi	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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						

E9. Loftlagseftirlit stjórnenda		2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	þúsund ISK	-	-	-	-	-
Nasdaq: E10 UNGC: P9						

Félagslegir þættir

S1. Launahlutfall forstjóra	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Laun og bónusgreiðslur forstjóra (X) sem hlutfall af miðgildi launa starfsmanna í fullu starfi	X:1	3,07	3,24	3,51	3,70	3,67
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	2021	2022	2023	2024	2025
Miðgildi heildarlauna karla (X) sem hlutfall af miðgildi heildarlauna kvenna	X:1	1,85	1,83	1,32	1,36	1,38
Niðurstaða jafnlaunavottunar	%	-	-	-	-	-
Nasdaq: S2 UNGC: P6 GRI: 405-2						

S3. Starfsmannavelta	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Árleg breyting starfsmanna í fullu starfi	%	5%	4%	4%	13%	12.5%
Árleg breyting starfsmanna í hlutastarfi	%	-	-	-	-	-
Árleg breyting verktaka og/eða ráðgjafa	%	-	-	-	-	-
Nasdaq: S3 UNGC: P6 GRI: 401-1b SDG: 12						

S4. Kynjafjölbreytni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Starfsmannafjöldi - heild	fjöldi	21	23	25	31	37
- þar af konur	fjöldi	13	13	13	15	18
- þar af karlar	fjöldi	8	10	12	16	19
Hlutfall kvenna í fyrirtækinu	%	62%	57%	52%	48%	49%
Annað / almennt starfsfólk	fjöldi	15	17	18	24	30
- þar af konur	fjöldi	12	12	11	13	16
- þar af karlar	fjöldi	3	5	7	11	14
Hlutfall kvenna, annað starfsfólk	%	80%	71%	61%	54%	53%
Framkvæmdastjórn	fjöldi	6	6	7	7	7
- þar af konur	fjöldi	1	1	2	2	2
- þar af karlar	fjöldi	5	5	5	5	5
Hlutfall kvenna í framkvæmdastjórn	%	17%	17%	29%	29%	29%
Nasdaq: S4 UNGC: P6 GRI: 102-8, 405-1						

S5. Hlutfall tímabundinna starfskrafta	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarstöðugildi	fjöldi	21	23	25	31	37
Prósenta starfsmanna í hlutastarfi	%	0,4%	0,2%	0,0%	0,0%	6,0%
Prósenta verktaka og/eða ráðgjafa	%	0%	0%	0%	0%	0%
Nasdaq: S5 GRI: 102-8 UNGC: P6						

S6. Aðgerðir gegn mismunun	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
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. Vinnuslysatiðni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildarfjölda starfsmanna	%	0%	0%	0%	0%	3%
Nasdaq: S7 GRI: 403-9 SDG: 3						

S8. Hnattræn heilsa og öryggi	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
Hlutfall kvenkyns stjórnarmeðlima	%	60%	60%	40%	40%	40%
Hlutfall kvenkyns nefndarmeðlima	%	60%	60%	50%	63%	56%
Nasdaq: G1 GRI 405-1 SDG: 10						

G2. Óhæði stjórnar	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
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						

G3. Kaupaukar	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
Ber seljendum fyrirtækisins og birgjum þess að fylgja siðareglum?	Já/Nei	Já	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	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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. Sjálfbærniskýrsla	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Birtir fyrirtækið sjálfbærniskýrslu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Inniheldur skýrslugjöf fyrirtækisins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	Já/Nei	Á ekki við	Á ekki við	Já	Já	Já
Nasdaq: G8 UNGC: P8						

G9. Starfsvenjur við upplýsingagjöf	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Veitir fyrirtækið þitt upplýsingar um sjálfbærni til viðurkenndra aðila með skipulögðum hætti?	Já/Nei	Nei	Nei	Já	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	2021	2022	2023	2024	2025
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Nasdaq: G10 UNGC: P8 GRI: 102-56 G9 UNGC: P8						

