

# Reitir fasteignafélag

Eignasafnsskýrsla 2020



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG

## 1 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir Reita skiptast í tekjuberandi og ótekjuberandi eignir. Í efnahagsreikningi félagsins er virði nýtingarréttá lóðaleigusamninga að auki fært meðal fjárfestingareigna á móti samsvarandi skuldbindingu.

*Fjárfestingareignir, lykiltölur þann 31.12.2020*

Fjöldi fasteigna	~135
Fjöldi leigurýma	~700
Fjöldi fermetra	~445.000
Fjárfestingareignir	152.606 millj. kr.
Virði tekjuberandi eigna	139.220 millj. kr.
Virði ótekjuberandi eigna	8.231 millj. kr.
Virði nýtingarréttá lóðaleigusamninga	5.153 millj. kr.
Meðalvirði tekjuberandi eigna á fermetra	331 þús. kr.

### 1.1 Verðmætustu eignir Reita

Tíu verðmætustu eignir Reita eru Kringlan, skrifstofubyggingar við Höfðabakka 9, Guðrúnartún 10 og Vínlandsleið 12–16, verslunar- og iðnaðarhúsnæði í Holtagörðum auk hótélhúsnæðis Hotel Hilton Reykjavík Nordica, Hótel Borgar, Icelandair Hotel Reykjavík Natura, Alda hotel Reykjavík og húsnæði Hótel Íslands við Ármúla 9. Þessar tíu eignir mynda um 47% af heildarvirði tekjuberandi eigna. Um helmingur af 135 fasteignum félagsins myndar um 90% af virði tekjuberandi eigna í árslok.

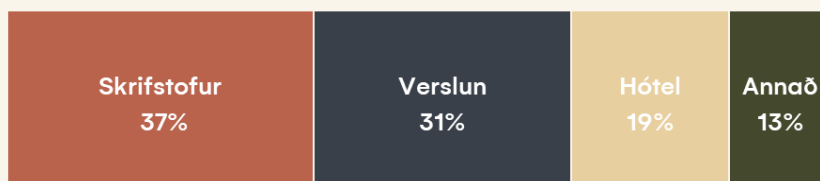
### 1.2 Breytingar á eignasafni Reita á seinni árshelmingi 2020

Á síðari árshelmingi 2020 keyptu Reitir tæplega 6.500 fermetra skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg 50 og seldu tvö um 400 fermetra verslunarrými annað við Langaríma 21–23 í Reykjavík og hitt á Melabraut 29 í Hafnarfirði. Þá hefur félagið undirritað samning um sölu Hafnarbrautar 17–19 í Kópavogi en afhending hefur ekki farið fram.

### 1.3 Tekjuberandi húsnæði í eignasafni Reita

Tekjuberandi eignum er í megindráttum skipt í fjóra flokka eigna. Þessir flokkar eru verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, hótél og fjórði flokkurinn, iðnaðarhúsnæði og annað húsnæði sem fellur ekki innan fyrrgreindra flokka. Góð dreifing milli ólíkra atvinnuvega minnkar áhættu félagsins til lengri tíma litið.

*1.3.1 Virði tekjuberandi eigna Reita í árslok 2020 skipt eftir tegundum*



#### 1.4 Skrifstofuhúsnæði

Skrifstofuhúsnæði var um 37% tekjuberandi eigna í árslok 2020. Á meðal skrifstofueigna Reita eru Vínlandsleið 2-4, 6-8 og 12-16, byggingar sem hýsa aðallega opinberar stofnanir. Aðrar eignir eru t.d. höfuðstöðvar Origo að Borgartúni 37, höfuðstöðvar Advania við Guðrúnartún 10, Dalshraun 1 og 3 í Hafnarfirði, Höfðabakki 9, húsnæði Háskólans á Akureyri við Norðurslóð 4, Kauphallarhúsið og höfuðstöðvar Landspítala við Skaftahlíð. Jafnframt skrifstofuhúsnæði við Austurstræti 8-10 og 12-14 ásamt Pósthússtræti 3 og 5.

#### 1.5 Verslunarhúsnæði

Verslunarhúsnæði var um 31% tekjuberandi eigna í árslok 2020. Í þeim flokki er bæði verslunar- og veitingahúsnæði. Stærsta eignin í þessum flokki er eignarhlutur Reita í Krínglunni en einnig má telja Holtagarða, Spöngina í Grafarvogi, hluta Mjóddarinnar og Fitjar í Reykjanesbæ. Þá hýsa fasteignir í flokknum verslanir undir merkjum Hagkaupa, Bónuss, Krambúðarinnar og fleiri verslana víða um land.

Veitingahúsnæði innan flokksins er fjölbreytt og má meðal annars nefna húsnæði Brasserie Eiríksson að Laugavegi 77 og húsnæði Domino's Pizza víðsvegar um höfuðborgarsvæðið.

#### 1.6 Hótel

Hótel í eignasafni Reita mynda rétt tæplega fimmtung tekjuberandi eigna. Eignir í þessum flokki eru Hilton Reykjavík Nordica við Suðurlandsbraut, Icelandair hótel Reykjavík Natura, Hótel Borg, Hótel Ísland við Ármúla 9 og Alda Hotel Reykjavík við Laugaveg.

#### 1.7 Iðnaður og annarskonar húsnæði

Virði iðnaðarhúsnæðis og annars húsnæðis, sem ekki fellur innan ofangreindra flokka, stóð að baki um 13% virðis allra tekjuberandi eigna félagsins í árslok. Dæmi um eignir í þessum flokki eru vöruhús Aðfanga, Hýsingar og Húsasmiðjunnar auk Skútuvogs 3 og Klettagarða 6; allt eignir nálægt helstu höfnum höfuðborgarsvæðisins. Í þessum flokki er einnig geymsluhúsnæði á Fiskislóð 11 auk Reykjaneshallarinnar, yfirbyggðs knattspyrnuhúss í Reykjanesbæ.

## 2 Þróunareignir í eignasafni Reita

Í eignasafni Reita eru verðmætar byggingarheimildir og þróunarmöguleikar. Alls er um að ræða byggingarrétt að 250 þúsund fermetrum á höfuðborgarsvæðinu sem félagið getur nýtt sér eða selt. Um 43% af ofangreindu byggingarmagni er ætlað undir íbúðarhúsnæði; aðallega á Kringlusvæði og Orkureit. Virði byggingarrétta og ótekjuberandi eigna var 8.231 millj. kr. í árslok 2020. Þess ber að geta að inni í bókfærðu virði þróunareigna eru einnig fasteignir sem metnar væru á um þrjú milljarða kr., ef notuð væri sama aðferðafræði við virðismat þeirra og notuð er við virðismat tekjuberandi eigna.

### 2.1 Kringlusvæðið

Á Kringlusvæðinu vinna Reitir að því að skapa öflugan borgarkjarna með blöndu íbúða, verslana, þjónustu og afþreyingar á grundvelli rammaskipulags sem samþykkt var 2018. Skipulagið gerir ráð fyrir 160 þúsund fermetrum af nýju byggingarmagni ofanjarðar og er fyrirhugað að byggja um 1.000 íbúðir á svæðinu öllu, sem er að stóru leyti í eigu Reita. Yfirstandandi uppfærsla á aðalskipulagi Reykjavíkur rennir stoðum undir áformin.

Svæðið verður skipulagt í áföngum og á árinu 2020 var unnið að deiliskipulagi fyrsta áfanga sem er á horni Listabrautar og Kringlumýrarbrautar að Hamrahlíð. Skipulag



Rammaskipulag Kringlusvæðisins. Mynd: Kanon arkitektar.

áfangans gerir ráð fyrir 350–400 íbúðum og rúmlega 50 þúsund fermetra byggingarmagni. Það skipulag er nú í lögbundnu samráðsferli. Reiknað er með að uppbygging fyrsta áfanga geti hafist innan 3ja ára en gert er ráð fyrir að svæðið allt byggist upp á 10–15 árum.



## 2.2 Orkureitur

Fyrirhugað er að reisa nýja íbúðabyggð á Orkureit, við Grensásveg, Suðurlandsbraut og Ármúla, með um 440 íbúðum á um 26 þúsund fermetra lóð í eigu Reita. Lóðin er afar vel staðsett miðsvæðis, við fyrirhugaða Borgarlínu, gegnt útivistarsvæði í Laugardal og í nálægð við fjölbreytta verslun og þjónustu, m.a. í Skeifunni og Glæsibæ. Skipulag fyrir þennan reit verður vottað skv. BREEAM Communities og verður verkefnið að líkindum fyrsta svæðið í Reykjavík til að hljóta slíka vottun. Skipulagsvinnu er lokið og er verkefnið í samráðsferli.

Nánari upplýsingar um verkefnið má finna á [www.orkureitur.is](http://www.orkureitur.is).

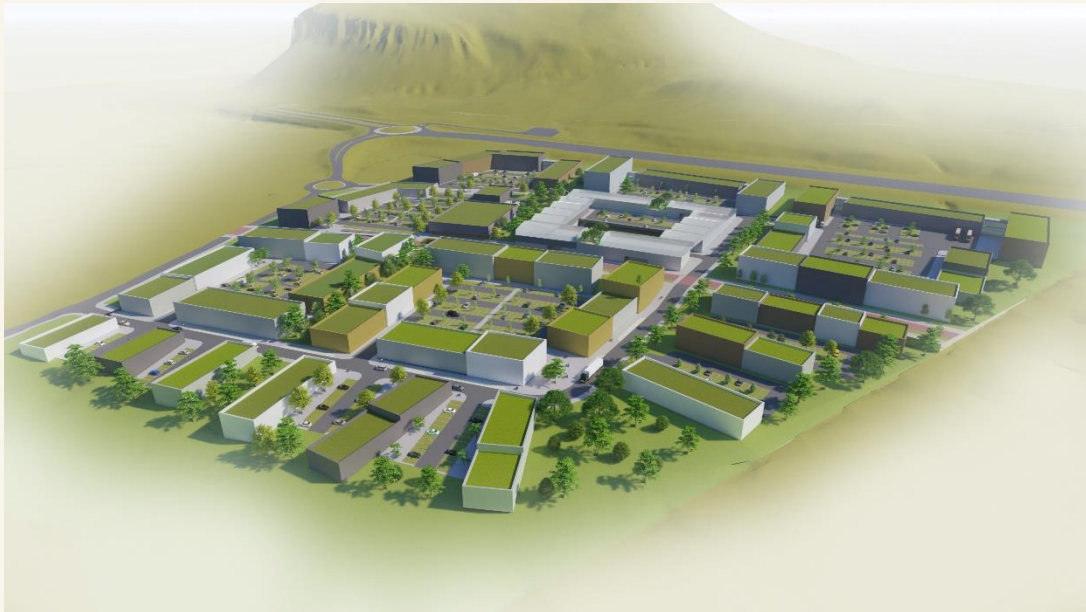


*Skipulag Orkureitsins. Mynd: Alark arkitektar*

### 2.3 Blikastaðaland

Í landi Blikastaða í Mosfellsbæ eiga Reitir um 15 hektara svæði þar sem fyrirhuguð er uppbygging á 90 þúsund fermetra atvinnukjarna. Náttúrugæði, sjálfbærni og samnýting er höfð að leiðarljósi við skipulag svæðisins sem verður vottað skv. BREEAM Communities vistvottunarkerfinu. Skipulagsvinnu er að mestu lokið og unnið er með Mosfellsbæ varðandi næstu skref. Væntingar standa til þess að gatnagerð og framkvæmdir geti hafist árið 2022.

Nánari upplýsingar um verkefnið má finna á [www.reitir.is/blikastadir](http://www.reitir.is/blikastadir)



*Atvinnusvæðið í Blikastaðalandi. Mynd: ARKÍS arkitektar.*

### 2.4 Aðrir byggingarréttir og þróunareignir

Í desember 2019 voru tilkynnt áform um að breyta Laugavegi 176, Gamla Sjónvarpshúsinu, í nýtt Hyatt Centric hótél með veitingastað, bar, fundarsölum og bílastæðum fyrir gesti. Gert var ráð fyrir að framkvæmdir myndu hefjast í upphafi árs 2021 en ljóst er að svo verður ekki. Verið er að endurmeta tímalínu í ljósi aðstæðna.

Þá hefur félagið þróað íbúðaverkefni við Hafnarbraut 17–19 á Kársnesi í Kópavogi en gengið hefur verið frá sölu þess verkefnis, gert er ráð fyrir afhendingu á fyrri hluta árs 2021. Aðrir byggingaréttir félagsins eru tengdir lykileignum í eignasafni félagsins á höfuðborgarsvæðinu, t.d. á Barónsstíg, í Skeifunni, Vogabyggð og á lóðinni að Höfðabakka 9.

### 3 Leigutekjur og viðskiptavinir

*Leigutekjur og viðskiptavinir, lykiltölur ársins 2020*

Leigutekjur	10.685 millj. kr.
Reiknuð leiga óútleigðra rýma	635 millj. kr.
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)*	94,8%
Fjöldi viðskiptavina	~500

\*Að teknu tilliti til reiknaðrar leigu óútleigðra rýma

#### 3.1 Um leigusamninga Reita

Leigusamningar Reita eru almennt verðtryggðir, tímabundnir, óuppsegjanlegir á leigu-tímanum, skriflegir og byggðir á stöðluðu formi. Fáeinir samningar innihalda þrepunar-ákvæði eða veltutengingu og kauprétt. Ákvæði um forleigurétt, forkaupsrétt eða uppsagnarákvæði er að finna í mörgum samningum. Langstærstur hluti leigusamninga ber ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Aðrar tengingar eru við byggingarvísitölu og gengi evru. Lífill hluti samninga er tengdur veltu leigutaka.

Á hverjum tíma er hluti samninga félagsins ótímabundinn. Ótímabundnir samningar eru byggðir á skriflegum samningum sem runnið hafa út. Um þessa samninga gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og önnur ákvæði og framlengjast um 6–12 mánuði í senn í samræmi við ákvæði húsaleigulaga.

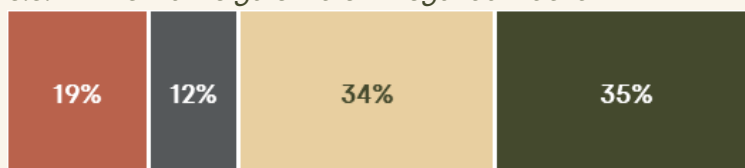
#### 3.2 Samsetning leigutekna

Rekstraráhætta Reita er lágörkuð með miklum fjölda traustra leigutaka með fjölbreyttu húsnæði á nokkrum svæðum. Reitir leggja höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavini og er fjöldi leigusamninga byggður á áratugalöngu samstarfi. Oft á tíðum er ímynd fyrirtækis nátengt því húsnæði sem það er staðsett í.

#### 3.3 Áhrif Covid-19 á leigutekjur

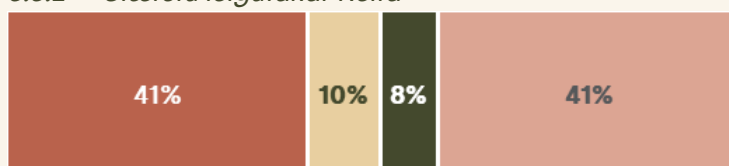
Vanskil viðskiptavina við Reiti eru almennt óveruleg en heimsfaraldurinn hafði neikvæð áhrif á leigutekjur ársins með þeim afleiðingum að vægi einstakra leigusamninga í heildartekjum riðlast töluvert milli tímabila. Vísað er í ársreikning félagsins varðandi nánari upplýsingar um áhrif Covid-19 á leigutekjur ársins 2020.

### 3.3.1 Flokkun leigutekna eftir tegundum aðila



■ Opinberir aðilar	19%
■ Hagar (stærsti leigutakinn)	12%
■ Stórfyrirtæki	34%
■ Önnur fyrirtæki	35%

### 3.3.2 Stærstu leigutakar Reita

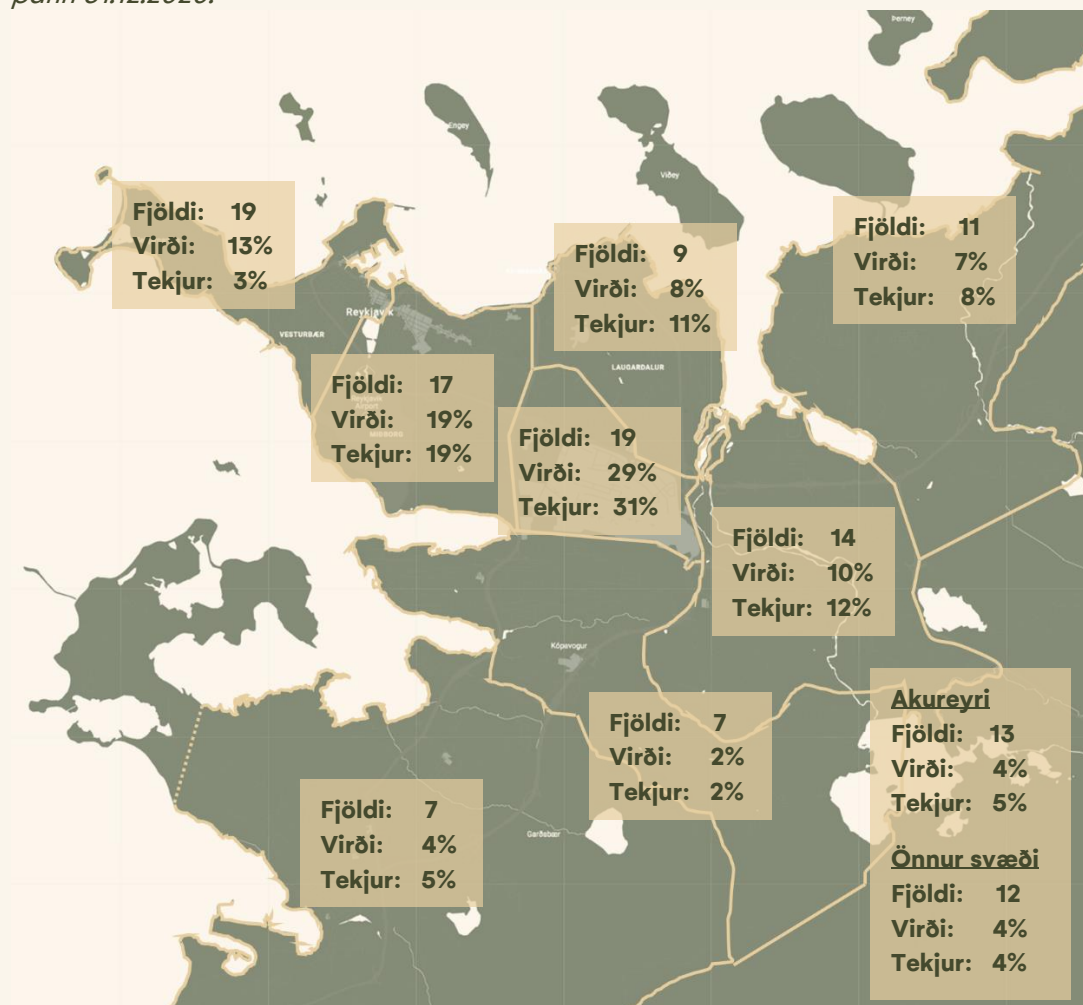


■ Aðilar að baki 10% leigutekna eða meira Opinberir aðilar (19%), Hagar (12%) og Flugleiðahótel (11%)	41%
■ Aðilar að baki 2-5% leigutekna Advania, Húsasmiðjan, Origo, Samkaup	10%
■ Aðilar að baki 1-2% leigutekna Actavis, Geymslur, Parlogis, Sjóvá og Valitor	8%
■ Aðilar að baki <1% leigutekna	41%



### 3.4 Landfræðileg dreifing leigutekna og fasteigna

Landfræðileg dreifing leigutekna ársins 2020 ásamt virði og fjölda tekjuberandi eigna þann 31.12.2020.



## 4 Yfirlit yfir fasteignir Reita í árslok 2020

Sé miðað við fasteignamat ársins 2021 var heildarfasteignamat fasteigna Reita í árslok 2020 um 116 milljarðar króna. Á sama tíma var fjöldi leigufurmetra um 445 þúsund.

### 4.1 Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Aðalstræti 2	101	1930	1.665	566
Aðalstræti 12	101	2000	496	181
Austurstræti 8	101	2000	2.914	1.277
Austurstræti 12	101	1928	839	316
Austurstræti 12A-14	101	1921, 1928	2.295	877
Austurströnd 3	170	1983	207	39
Barónsstígur 4	101	1895	549	151
Borgartún 37	105	1999	6.542	2.237
Eiríksgata 5	101	1967	3.305	1.401
Fiskislóð 10	101	2002	1.221	336
Fiskislóð 11	101	2007	3.727	900
Grijótagata 4	101	1895	208	88
Guðrúnartún 10	105	1964	6.856	2.172
Hallveigarstígur 1	101	1969	1.063	358
Hátún 2b	105	1982	714	172
Hjarðarhagi 47	107	1955	1.165	287
Laugavegur 26	101	1960	2.486	971
Laugavegur 66-70 (Alda)	101	1902, 1920, 1968	4.084	1.478
Laugavegur 77	101	1960	4.805	1.950
Laugavegur 176*	105	1961	4.013	1.005
Laugavegur 182	105	2001	4.211	1.599
Lækjargata 2a	101	2000	1.715	663
Nauthólsvegur 50	102	1964	6.474	1.816
Nauthólsvegur 52 (Natura)	102	1964	12.567	3.435
Pósthússtræti 3-5	101	1880, 1915	2.306	736
Pósthússtræti 9-11 (Borg)	101	1929, 1959	6.413	2.000
Ránargata 12	101	1932	332	120
Skaftahlíð 24	105	1959, 1978	5.031	1.123
Skólavörðustígur 11	101	1967	1.359	490
Skúlagata 17	101	1999	2.310	752
Túngata 6	101	1875	518	190
Vesturgata 2A	101	2009	669	309
<b>Samtals:</b>			<b>93.059</b>	<b>29.996</b>

#### 4.2 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og sunnan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Álftamýri 1–5	108	1965	2.211	572
Ármúli 7* (fram og bakhús)	108	1965, 1985	3.270	958
Ármúli 9	108	1988	9.629	3.538
Bústaðavegur 153	108	1985	468	143
Efstaland 26	108	1972	1.934	444
Faxafen 5	108	1988	1.675	351
Suðurlandsbraut 2	108	1959	15.312	4.805
Kringlan	103	1987	31.569	19.448
Kringlan 1*	103	1984, 1991	6.577	1.567
Kringlan 5	103	1989	5.504	1.175
Kringlan 7	103	1981	1.248	454
Lágmúli 7	108	1965	1.256	326
Lágmúli 9	108	1967	2.510	649
Síðumúli 16–18	108	1965	2.344	507
Síðumúli 32	108	1978	2.341	481
Síðumúli 34	108	1978	4.089	806
Skeifan 17	108	1967	4.017	735
Suðurlandsbraut 24	108	1989	4.512	1.135
Suðurlandsbraut 34*	108	1982	3.928	1.007
Suðurlandsbraut 34a	108	1972	6.682	1.434
Suðurlandsbraut 56	108	1993	713	230
<b>Samtals:</b>			<b>111.075</b>	<b>40.536</b>

#### 4.3 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Álfheimar 74	104	1970	2.803	953
Holtavegur 10 – verslun	104	1975	21.060	4.279
Holtavegur 10 – iðnaður	104	1975	15.442	2.671
Holtavegur 8	104	1983	3.865	839
Klettagarðar 6	104	2005	2.820	670
Laugalækur 2–4 I	105	1960	415	91
Laugalækur 6–8 II	105	1960	372	72
Skútuvogur 13	104	1985	1.019	202
Skútuvogur 3	104	1992	3.753	900
Skútuvogur 7 I	104	1998	10.488	2.219
Skútuvogur 9 II	104	2001	3.643	859
Súðarvogur 2E–F*	104	1985, 1988	4.198	836
<b>Samtals:</b>			<b>69.876</b>	<b>14.590</b>

#### 4.4 Árbær, Breiðholt, Höfðar, Grafarvogur, Grafarholt og Mosfellsbær

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Álfabakki 14a	109	1988	395	90
Álfabakki 16/Þönglabakki 1	109	1988	4.699	989
Fossháls 5-11	110	1981	2.912	601
Hraunbær 121	110	2003	1.444	312
Höfðabakki 9 & 9a	110	1969-1980	24.430	4.748
lðufell 14	111	1974-1978	629	105
Klettháls 3	110	2003	1.663	437
Krókháls 5A-B	110	1990	2.445	447
Lyngháls 13	110	2001	6.059	1.219
Lyngháls 5	110	1988	2.721	538
Stórhöfði 44	110	1989	2.290	501
Vesturberg 76	111	1972	578	93
Þönglabakki 1	109	1985	3.955	758
Norðlingabraut 14	110	2007	2.054	432
Spöngin	112	1997-2001	9.498	2.538
Vínlandsleið 12-16	113	2005, 2009	11.519	2.047
Vínlandsleið 2-4	113	2005	2.264	436
Vínlandsleið 6-8	113	2005	2.191	450
Þverholt 2	270	1995	4.471	659
<b>Samtals:</b>			<b>86.218</b>	<b>17.400</b>

#### 4.5 Kópavogur, Garðabær og Hafnarfjörður

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Engihjalli 8	200	1982	3.287	464
Hafnarbraut 17–19	200	1968, 1983	1.909	409
Hamraborg 8	200	2004	1.051	259
Salavegur 2	201	2001	734	145
Smáratorg 5	201	1998	415	95
Ögurhvarf 1	203	2006	1.611	360
Ögurhvarf 3	203	2006	1.665	371
Dalshraun 1	220	2009	6.378	1.785
Dalshraun 3	220	2013	6.153	1.988
Fjarðargata 9	220	2000	1.565	349
Garðatorg 7	210	1995	126	32
Lyngás 17	210	2000	1.496	198
Staðarberg 2–4	221	1996	377	67
Tjarnarvellir 15	221	2005	1.388	269
<b>Samtals:</b>			<b>28.154</b>	<b>6.791</b>

#### 4.6 Akureyri

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Borgarbraut	600	2005	406	72
Byggðavegur 98	600	1964	537	55
Hafnarstræti 91–95	600	1930, 1947, 1971	5.111	845
Hrísalundur 5	600	1975	1.936	231
Hvannavellir 14	600	1961	2.777	339
Langholt 1	600	1996	1.727	261
Norðurslóð 4	600	2004	5.349	936
Óseyri 1	600	1972	2.176	235
Óseyri 3	600	1968	1.961	263
Tryggvabraut 16	600	1957, 1978	1.213	150
Undirhlöð 2	600	1992	422	75
<b>Samtals:</b>			<b>23.612</b>	<b>3.461</b>

#### 4.7 Önnur svæði

Eignaheiti	Póstnr.	Bygg.ár	Leigufm.	F.mat m.kr.
------------	---------	---------	----------	-------------



Aðalgata 2	625	1947	791	57
Borgarbraut 1	340	1977	1.104	108
Breiðamörk 20	810	1978	546	72
Dígranesgata 6	310	2005	2.114	261
Esjubraut 47	300	1972	1.400	169
Fitjar 2	230	1983	6.415	701
Garðabraut 2a	300	2002	307	32
Garðarsbraut 62	640	1964	892	66
Hafnarbraut	620	1949, 1984	1.962	178
Sunnubraut 56	230	1999	8.417	563
Miðvangur 13	700	2004	1.792	215
Sunnumörk 2	810	2004	3.301	380
<b>Samtals:</b>			<b>29.040</b>	<b>2.802</b>

\* Eignir bókfærðar sem þróunareignir