

Reykjastræti ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2025

Reykjastræti ehf.
Lágmúla 7
108 Reykjavík

Kt. 570516-0860

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar

Starfsemi samstæðunnar og dótturfélaga eru fjárfestingar, eignarhald og útleiga atvinnuhúsnæðis ásamt rekstri bílajakallara.

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Þetta er í fyrsta sinn sem árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, en áður byggðu ársreikningar félagsins á lögum um ársreikninga. Þessi breyting hafði ekki í för með sér breytingar á samanburðarfjárhæðum og er afkoma fyrra árs og eigið fé í ársbyrjun óbreytt frá ársreikningi 2024. Samstæða Reykjastrætis ehf. samanstendur af móðurfélaginu ásamt sjö dótturfélögum sem eru öll í eigu móðurfélagsins. Dótturfélögin Reykjavík Development ehf. og Hafnartorg Parking ehf. voru sameinuð 1. janúar 2025.

Rekstur árshlutans

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 alls 518 millj. kr. og heildarhagnaður 828 millj. kr. Heildareignir samstæðunnar þann 30. júní námu 35.442 millj. kr. og eigið fé nam 13.060 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall var 37% í lok tímabils.

Rekstur samstæðunnar gengur samkvæmt áætlun og telja stjórnendur horfur í rekstri áfram góðar. Nýting fjárfestingareigna hefur aukist lítillega og hafa stjórnendur væntingar um að svo verði áfram. Matshækkun fjárfestingareigna nam 708,6 millj. kr. á tímabilinu sem skýrist að mestu af hagstæðari leigusamningum og útleigu á nýjum rýmum. Fjárfest var fyrir 501 millj. kr. í fjárfestingareignum á tímabilinu.

Félagið gaf út verðtryggð skuldabréf að fjárhæð 4.000 milljónum króna í júlímánuði. Var sú fjárhæð að mestu leyti nýtt til að greiða niður óhagstæðari lán sem kemur til með að bæta afkomu og sjóðstreymi félagsins.

Hluthafar í félaginu eru tveir í upphafi og lok árshlutans. Hluthafar eru:

	Eignarhluti
Arcus ehf.	99%
21. júní ehf.	1%

Yfirlýsing stjórnar

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

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

Stjórn Reykjastrætis ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. september 2025.

Stjórn:

Halldór Ólafur Halldórsson
Þorvaldur H. Gissurarson
Ólafur Þór Jóhannesson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Reykjastræti ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Reykjastrætis ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn félagsins er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 *Árshlutareikningar*.

Reykjavík, 29. september 2025.

KPMG ehf.

Kristbjörn H. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1. - 30.6.	2024* 1.1. - 31.12.
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.137.294	1.795.741
Aðrar tekjur	5	21.757	31.221
		<u>1.159.051</u>	<u>1.826.962</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingaefna		202.118	309.759
Stjórnunarkostnaður	6	103.523	163.535
Afskriftir	9	42.890	13.505
		<u>348.531</u>	<u>486.799</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		810.520	1.340.163
Matsbreyting fjárfestingareigna		<u>708.566</u>	<u>2.420.242</u>
Rekstrarhagnaður		1.519.086	3.760.405
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		5.347	12.781
Vaxtagjöld		(966.786)	(1.536.555)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(961.439)</u>	<u>(1.523.774)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		557.647	2.236.631
Tekjuskattur	7	(39.990)	(385.450)
Hagnaður ársins		<u>517.657</u>	<u>1.851.181</u>
Önnur heildarafkoma			
Matsbreyting varanlegra rekstrarfjármuna	9	388.143	784.138
Reiknaður tekjuskattur		(77.629)	(156.828)
Önnur heildarafkoma samtals		<u>310.514</u>	<u>627.310</u>
Hagnaður og heildarafkoma ársins.....		<u><u>828.171</u></u>	<u><u>2.478.491</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut		94,17	336,76

* Samanburðarfjárhæðir miðast við tólf mánaða tímabil, þar sem ekki voru gerðir árshlutareikningar vegna fyrri tímabila. Sjá skýringu 18.

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	30.319.044	29.109.814
Varanlegir rekstrarfjármunir	9	4.875.024	4.275.464
Skuldabréfaeign		15.187	21.010
Fastafjármunir		35.209.255	33.406.288
Viðskiptakröfur		144.137	228.860
Kröfur á tengda aðila	17	28.182	21.299
Aðrar skammtímakröfur		22.175	24.547
Handbært fé		38.597	167.173
Veltufjármunir		233.091	441.879
Eignir samtals		35.442.346	33.848.167
Eigið fé			
Hlutfé	10	5.497	5.497
Yfirverðsreikningur hlutfjár	11	3.958.055	3.958.055
Annað bundið eigið fé	15	9.281.865	8.139.262
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	(	185.418)	129.014
Eigið fé		13.059.999	12.231.828
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	16	13.329.318	10.599.265
Tekjuskattsskuldbinding		3.095.282	2.977.663
Langtímaskuldir		16.424.600	13.576.928
Næsta árs afborgun langtímaskulda	16	4.935.477	7.456.357
Viðskiptaskuldir		331.430	241.753
Skuldir við tengda aðila	17	480.781	183.114
Aðrar skammtímaskuldir		141.657	89.785
Tekjuskattur til greiðslu		68.402	68.402
Skammtímaskuldir		5.957.747	8.039.411
Skuldir samtals		22.382.347	21.616.339
Eigið fé og skuldir samtals		35.442.346	33.848.167

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Annað bundið eigið fé	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Breytingar á eigin fé árið 2024*						
Eigið fé 1.1. 2024		3.684	41.389	5.637.653	152.132	5.834.858
Hækkun hlutafjár.....		1.813	3.916.666			3.918.479
Heildarafkoma ársins.....				627.310	1.851.181	2.478.491
Fært á bundið eigið fé.....	15			1.874.299	(1.874.299)	0
Eigið fé 31.12.2024.....		5.497	3.958.055	8.139.262	129.014	12.231.828
Breytingar á eigin fé árið 2025						
Eigið fé 1.1.2025.....		5.497	3.958.055	8.139.262	129.014	12.231.828
Heildarafkoma tímabilsins.....				310.514	517.657	828.171
Fært á bundið eigið fé.....	15			832.089	(832.089)	0
Eigið fé 30.6.2025.....		5.497	3.958.055	9.281.865	(185.418)	13.059.999

* Samanburðarfjárhæðir miðast við tólf mánaða tímabil, þar sem ekki voru gerðir árshlutareikningar vegna fyrri tímabila. Sjá skýringu 18.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1. - 30.6.	2024* 1.1. - 31.12.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		517.657	1.851.181
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna		42.890	13.505
Matsbreyting fjárfestingareigna	(	708.566)	(2.420.242)
Fjármagnsliðir		961.439	1.523.774
Tekjuskattur	7	39.990	385.450
		<u>853.410</u>	<u>1.353.668</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun		89.355	24.791
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		141.079	(26.667)
		<u>1.083.844</u>	<u>1.351.792</u>
Innheimtar vaxtatekjur		5.347	12.781
Greidd vaxtagjöld	(	494.184)	(766.791)
Greiddur tekjuskattur		0	(51.812)
Handbært fé frá rekstri		<u>595.007</u>	<u>545.970</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(500.664)	(1.487.711)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	9	(254.307)	(1.408.020)
Söluverð fjárfestingareigna	9	0	118.217
Fjárfesting í eignarhl. í dótturfél. að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	87.441
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		500	766
Skuldabréfaeign, afborgun		3.534	5.722
Skammtímakröfur á tengda aðila, breyting	17	(6.883)	(202.961)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(757.820)</u>	<u>(2.886.546)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Skuldir við lánastofnanir, breyting	16	(263.430)	1.614.606
Skuldabréfalán, tengdir aðilar	17	0	(39.187)
Skuldir við tengda aðila, breyting	17	297.667	778.404
Fjármögnunarhreyfingar		<u>34.237</u>	<u>2.353.823</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	128.576)	13.247
Handbært fé í ársbyrjun		<u>167.173</u>	<u>153.926</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>38.597</u>	<u>167.173</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélögum		0	(2.861.649)
Skuldabréfalán, tengdir		0	(289.099)
Skuldir við tengda aðila		0	(767.729)
Hækkun hlutafjár		0	3.918.478

* Samanburðarfjárhæðir miðast við tólf mánaða tímabil, þar sem ekki voru gerðir árshlutareikningar vegna fyrri tímabila. Sjá skýringu 18.

Skýringar

1. Félagið

Reykjastræti ehf. („félagið“) og dótturfélög („samstæðan“) er íslenskt einkahlutafélag með lögheimili að Lágmúla 7 í Reykjavík. Starfsemi samstæðunnar og dótturfélaga felst í fjárfestingu, sölu og eignarhaldi íbúða og atvinnuhúsnæðis, ásamt rekstri og útleigu á fasteignum, lánastarfsemi, fjárfestingum í verðbréfum og annarri tengdri starfsemi.

Reikningsskilaaðferðir

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegir reikningsskilastöðlum sé fylgt.

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir er að finna í skýringu 3.

Árshlutareikningurinn er fyrsti árshlutareikningur samstæðunnar sem gerður er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), en ársreikningar fyrri ára voru gerðir samkvæmt lögum um ársreikninga. Innleiðingardagur IFRS var 1. janúar 2024. Í skýringu 18 er gerð nánari grein fyrir áhrifum innleiðingar IFRS á reikningsskil samstæðunnar

Stjórn félagsins heimilaði birtingu samstæðuárshlutareikningsins 29. september 2025.

b. Matsaðferðir

Samstæðureikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á endurmatsverði og fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

c. Stafrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Árshlutareikningurinn er gerður og birtur í íslenskum krónum, sem er stafrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

b. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikningsins 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Samstæðan hefur beitt reikningsskilaaðferðum sem lýst er í þessari skýringu með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í árshlutareikningnum.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Móðurfélag fer með yfirráð þegar það ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félagi og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningsskilum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga er breytt þegar nauðsynlegt er að aðlagja þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli félaga innan samstæðunnar, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

(iii) Sameiningar fyrirtækja

Kaupaðferð er beitt við sameiningar þegar yfirráð flytjast til samstæðunnar. Endurgjald sem innt er af hendi við yfirtökuna er að jafnaði metið á gangvirði eins og þær aðgreinanlegu eignir og skuldir sem eru yfirteknar.

Skýringar

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:

a. Grundvöllur samstæðu

(iii) Sameiningar fyrirtækja frh.:

Fjárhæðunum sem er úthlutað á yfirteknar eignir og skuldir byggjast á mati á gangvirði þessara eigna og skulda. Stjórnendur framkvæma mat á gangvirði í samráði við óháða og viðurkennda verðmatssérfræðinga eftir því sem við á. Skilyrtar viðbótargreiðslur eru færðar á gangvirði á kaupdegi.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðil samstæðunnar á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörssdegi. Gengismunur sem myndast vegna eigna og skulda í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Tekjur

Leigutekjur eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum. Afslættir sem eru veittir eru færðir með sama hætti. Tekjur af þjónustu eru færðar í rekstrarreikning í hlutfalli við stöðu verks á uppgjörssdegi. Staða verks er metin með hliðsjón af vinnu sem lokið er. Tekjur eru ekki færðar ef veruleg óvissa er um innheimtu þeirra, tengdan kostnað eða að vörunni verði mögulega skilað.

d. Fjármálagerningar

(i) Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímaskröfum.

(ii) Fjárskuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

(iii) Hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

Skýringar

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talinn kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til eftir kaup á fjárfestingareign, sem bætir við eða endurnýjar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdatíma. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði á með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð styðst félagið við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gangvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðstreymi einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

f. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Fjármagnskostnaður af lánsfé er eignfærður á byggingatíma. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bílakjallari 50 ár

g. Skuldabréfaeign

Skuldabréfaeign er færð á afskrifuðu kostnaðarverði.

h. Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapsáhættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

i. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnstæðum og innstæðum sem bundnar eru til skemmri tíma en þriggja mánaða.

Skýringar

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.: j. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattur ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir í aðra heildarafkomu eða beint á eigið fé en í þeim tilvikum er hann færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum tekjuskatti byggist á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skatteign vegna yfirfæranlegs taps er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni sem unnt verður að nýta skattalega tapið á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki. Tekjuskattshlutfall félagsins var tímabundið 21% á árinu 2024 en er 20% á árinu 2025.

Samstæðan er samsköttuð með móðurfélagi sínu.

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem bær falla til miðað virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, lóðarleigu og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

4. Leigutekjur fjárfestingareigna

Eftirfarandi sundurliðun sýnir ónúvirtar leigutekjur á ári miðað við gildandi leigusamninga í lok júní 2025:

Leigugreiðslur síðustu sex mánaða 2025	876.296
Leigugreiðslur 2026	1.731.465
Leigugreiðslur 2027	1.672.271
Leigugreiðslur 2028	1.611.378
Leigugreiðslur 2029	1.479.311
Leigugreiðslur eftir meira en 5 ár	7.213.267
Samtals	14.583.988

Allir leigusamningar eru verðtryggðir og miðast leigutekjur við vísitölu neysluverðs hverju sinni. Í sundurliðuninni fyrir ofan er miðað við vísitölu neysluverðs í lok árs 2024. Í tilviki tímabundinna leigusamninga er miðað við fimm ára greiðsluferli. Ekki er búið að gera leigusamninga um öll rými í fjárfestingareignum samstæðunnar. Virðisútleighlutfall samstæðunnar var 96,0%.

5. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

	2025	2024
	1.1. - 30.6.	1.1. - 31.12.
Seld þjónusta	11.012	23.439
Endurrukkaður kostnaður	10.745	7.782
Aðrar tekjur samtals	21.757	31.221

Skýringar

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

	2025 1.1. - 30.6.	2024 1.1. - 31.12.
Laun	48.740	78.590
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.576	10.552
Önnur launatengd gjöld	4.291	6.944
Annar starfsmannakostnaður	1.186	1.441
Eignfærður launakostnaður	(11.712)	0
Laun og launatengd gjöld samtals	49.080	97.528
Annar stjórnunar- og rekstrarkostnaður	54.443	66.007
Stjórnunarkostnaður samtals	103.523	163.535
Ársverk	7,5	7

7. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2025 1.1. - 30.6.	2024 1.1. - 31.12.
Tekjuskattur til greiðslu	0	68.402
Áhrif samsköttunar	0 (	150.305)
Áhrif liða sem fara beint á eigið fé	(77.629) (	125.462)
Yfirtekið í samstæðu	0 (	498.150)
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu	117.619	1.090.965
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	39.990	385.450

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2025 1.1. - 30.6.	31.12.2024 1.1. - 31.12.
Bókfært verð 1.1.	29.109.814	24.484.149
Yfirtekið í samstæðu	0	2.493.447
Fjárfestingar ársins	500.664	1.487.711
Selt á árinu	0 (	111.342)
Flutt á varanlega rekstrarfjármuni	0 (	1.671.022)
Matbreyting	708.566	2.426.870
Bókfært verð í lok tímabils	30.319.044	29.109.814
Fjárfestingareignir	28.036.178	26.507.228
Fjárfestingareignir í þróun	2.282.866	2.602.586
	30.319.044	29.109.814

Skýringar

8. Fjárfestingareignir frh.:

Næmigreining gangvirðis

Áhrif á gangvirði 30.6.2025

	Hækkun	Lækkun
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,15%	672.068	(641.577)
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,30%	1.376.870	(1.254.804)

Veðsetningar

Fasteignir, fjárfestingareignir og varanlegir rekstrarfjármunir samstæðunnar eru að hluta veðsettar fyrir skuldum samstæðunnar. Nánari upplýsingar má finna í ársreikningum dótturfélaganna í samstæðunni fyrir árið 2024.

Virðisaukaskattskvöð

Virðisaukaskattskvöð er á hluta af fasteignum og fjárfestingareignum samstæðunnar í árslok. Nánari upplýsingar má finna í ársreikningum dótturfélaganna fyrir árið 2024.

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti eignasafnsins

Fasteignamat og váttryggingarverðmæti greinist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat
Samtals	16.728.805	19.780.615

Ekki liggur fyrir endanlegt fasteigna- og brunabótamat fyrir allar fjárfestingareignir félagsins. Ofangreindar upplýsingar byggja á opinberri skráningu í árslok 2024. Nánari upplýsingar má finna í ársreikningum dótturfélaganna.

Ákvörðun gangvirðis

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Mat á fjárfestingareignum er unnið af stjórnendum félagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Stjórnendur miða við að vegin ávöxtunarkrafa fjármagns án skattspörunar (pre-tax WACC) sé 6,3-6,7%.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Gert er ráð fyrir því að ný óinnréttað rými fari í útleigu eftir eitt ár og ný innréttað rými eftir hálf ár á markaðsleigu. Nýtingarhlutfall er áætlað 97% eftir að leigusamningi lýkur. Frá áætluðum leigutekjum er dreginn rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur á fasteignum ásamt hlutdeild í stjórnunarkostnaði. Gert er ráð fyrir að viðhaldskostnaður hækki línulega með aldri fjárfestingareigna þar til eignirnar verða 25 ára gamlar og þá sé fullu viðhaldi náð. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	30.6.2025 1.1. - 30.6.	31.12.2024 1.1. - 31.12.
Heildarverð 1.1	4.288.969	0
Flutt af fjárfestingareignum	0	1.671.022
Fjárfestingar ársins	254.307	1.408.020
Endurmat	388.143	1.209.927
Heildarverð 31.12	4.931.419	4.288.969
Afskriftir 1.1	13.505	0
Afskriftir ársins	42.890	13.505
Afskrifað samtals	56.395	13.505
Bókfært verð í lok tímabils	4.875.024	4.275.464

Fasteignamat og vátryggingarverð er tilgreint í skýringu 8.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar. Stjórnendur miða við að vegin ávöxtunarkrafa fjármagns án skattspörunar (pre-tax WACC) sé 7,41%. Frá áætlunum leigutekjum er dreginn rekstrarkostnaður, s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur ásamt hlutdeild í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver hluti bílajakjallara félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislikansins byggja á reynslutölum úr rekstri eignanna ásamt spá um þróun lykilþátta til framtíðar.

10. Hlutfé

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 5,5 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum einnar krónu hlut.

11. Yfirverðsreikningur hlutfjár

Yfirverðsreikningur hlutfjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

12. Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög gætt, til annarra þarfa.

13. Bundinn hlutdeildarreikningur

Nemi áhrif dóttur- og hlutdeildarféлага sem færð er í rekstrarreikning hærri fjárhæð en sem nemur mótteknum arði eða þeim arði sem ákveðið hefur verið að úthluta skal mismunurinn færður af óráðstöfuðu eigin fé á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Sé hlutdeild félags í dóttur- hlutdeildarfélagi seld eða afskrifuð skal leysa hlutdeildarreikninginn upp og færa breytinguna á óráðstafað eigið fé eða ójafnað tap eftir atvikum.

14. Endurmatsreikningur

Endurmatsreikningur samanstendur af endurmatshækkun rekstrarfjármuna að frádregnum tekjuskattsáhrifum. Afskriftir af endurmetna verðinu eru færðar í rekstrarreikning og millifærðar á sama tíma af endurmatsreikningi á óráðstafað eigið fé.

Skýringar

15. Annað bundið eigið fé

Annað bundið eigið fé greinist þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Samtals
Bundið eigið fé 1.1.2024	921	0	5.636.732	5.637.653
Lagt í lögbundinn varasjóð	453			453
Endurmat fasteigna		627.310		627.310
Binding hlutdeildar			1.873.846	1.873.846
Bundið eigið fé 31.12.2024	1.374	627.310	7.510.578	8.139.262
Bundið eigið fé 1.1.2025	1.374	627.310	7.510.578	8.139.262
Endurmat fasteigna		310.514		310.514
Afskriftir endurmats		(42.890)		(42.890)
Binding hlutdeildar			874.979	874.979
Bundið eigið fé 30.6.2025	1.374	894.934	8.385.557	9.281.865

16. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir greinast þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Verðtryggðar skuldir í ISK	15.100.564	16.568.486
Óverðtryggðar skuldir í ISK	3.164.230	1.487.136
Skuldir við lánastofnanir samtals	18.264.794	18.055.622
Næsta árs afborganir langtímalána	(4.935.477)	(7.456.357)
Langtímaskuldir við lánastofnanir samkvæmt efnahagsreikningi	13.329.317	10.599.265

Skuldir við lánastofnanir eru tryggðar með veði í varanlegum rekstrarfjármunum og fjárfestingareignum samstæðunnar.

Afborganir skulda við lánastofnanir greinast þannig á næstu ár:

	30.6.2025	31.12.2024
Afborganir 2025/2024	4.935.477	7.456.357
Afborganir 2026/2025	4.509.776	390.917
Afborganir 2027/2026	4.766.028	6.134.140
Afborganir 2028/2027	2.584.972	2.586.658
Afborganir 2029/2028	74.887	73.158
Afborganir síðar	1.393.655	1.414.392
Afborganir langtímalána samtals	18.264.795	18.055.622

Skýringar

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint, þ.m.t. móðurfélag, hluthafar með yfirráð eða veruleg áhrif, stjórnarmenn, lykilstarfsmenn og fjölskyldur þeirra sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. hlutdeildarfélög og samrekstrarfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

2025	Leigutekjur	Seld þjónusta	Kaup þjónustu og vöru	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag	0	0	0	0	334.374
Systurfélög	232.518	120.068	173.552	0	0
Önnur tengd félög	0	10.130	14.034	28.182	146.407
	232.518	130.198	187.586	28.182	480.781

18. Dótturfélög

2025:

	Eignarhlutur	Bókfært verð
Arcus fasteignir ehf.	100%	529.221
DCP ehf.	100%	1.309.880
Elliðaárdalur ehf.	100%	3.350.916
Kolagata ehf.	100%	2.151.196
Reys 2 ehf.	100%	1.132.577
Reys 3 ehf.	100%	387.385
Reykjavík Development ehf.	100%	4.000.766
		12.861.941

19. Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla

Þetta er fyrsti árshlutareikningur samstæðunnar sem gerður er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, (e. International Financial Reporting Standards, IFRS) en reikningsskilin voru áður gerð í samræmi við íslensk ársreikningalög.

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við þær reikningsskilaaðferðir sem fjallað er um í skýringum um reikningsskilaaðferðir. Þetta á einnig við um samanburðarfjárhæðir fyrir árið 2024 og opnunarefnahagsreikning 1. janúar 2024, sem telst vera innleiðingardagur alþjóðlegra reikningsskilastaðla hjá félaginu. Innleiðingin hafði engin áhrif á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstur, því eru engar breytingar gerðar á samanburðarfjárhæðum úr ársreikningi 2024.