

Reykjastræti ehf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2026

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
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar

Reykjastræti ehf. ("félagið") er íslenskt einkahlutafélag með skráð skuldabréf á aðalmarkaði Nasdaq. Samstæða Reykjastrætis ehf. samanstendur af móðurfélaginu ásamt sjö dótturfélögum sem eru öll í fullri eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er fjárfestingar, eignarhald og útleiga atvinnuhúsnæðis ásamt rekstri og útleigu bílastæða í bílastæðakjöllum.

Rekstur árs hlutans

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 alls 366 millj. kr. (1.1.-30.6.2025: 518 millj. kr.) og heildarhagnaður 572 millj. kr. (1.1.-30.6.2025: 828 millj. kr.). Heildareignir samstæðunnar þann 30. júní námu 39.049 millj. kr. (2025: 37.003 millj. kr.) og eigið fé nam 14.119 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall var 36% í lok tímabils.

Rekstur samstæðunnar gengur samkvæmt áætlun og telja stjórnendur horfur í rekstri áfram góðar. Nýting fjárfestingareigna hefur aukist enn frekar og eru horfur í útleigu og rekstri góðar. Matshækkun fjárfestingareigna nam 691 millj. kr. (1.1.-30.6.2025: 709 millj. kr.) á tímabilinu sem skýrist að mestu af hagstæðari leigusamningum og útleigu á nýjum rýmum. Fjárfest var fyrir 1.122 millj. kr. (1.1.-30.6.2025: 501 millj. kr.) í fjárfestingareignum á tímabilinu.

Móðurfélagið Reykjastræti gaf út verðtryggð skuldabréf að nafnvirði 5.900 millj. kr. á tímabilinu. Skuldabréfin eru verðtryggð með 30 ára afborgunarferli og með veði í fasteignasafni dótturfélaga. Skuldabréfin eru skráð á Aðalmarkaði Nasdaq. Var andvirðið að mestu leyti nýtt til að greiða niður eldri óhagstæðari lán dótturfélaga sem kemur til með að bæta afkomu og sjóðstreymi samstæðunnar. Stefnt er að frekari útgáfu á seinni hluta ársins.

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

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

Yfirlýsing stjórnar

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar að samstæðuárshlutareikningur félagsins sé í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2026 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

Jafnframt er það álit stjórnar að samstæðuárshlutareikningur 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. hefur í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. ágúst 2026

Stjórn:

Halldór Ólafur Halldórsson
Þorvaldur H. Gissurarson
Ólafur Þór Jóhannesson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda á árshlutareikning

Til stjórnar og hluthafa í Reykjastræti ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Reykjastrætis ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn félagsins er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal 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 30. júní 2026 sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 *Árshlutareikningar*.

Reykjavík, 26. ágúst 2026.

KPMG ehf.

Kristbjörn H. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Rekstrartekjur			
Leigutekjur		1.328.682	1.159.051
		<u>1.328.682</u>	<u>1.159.051</u>
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	203.237	202.118
Stjórnunarkostnaður		96.511	103.523
Afskriftir	8	27.336	42.890
		<u>327.084</u>	<u>348.531</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.001.598	810.520
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	691.192	708.566
Rekstrarhagnaður		1.692.790	1.519.086
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur		3.629	5.347
Vaxtagjöld		(1.238.226)	(966.786)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(1.234.597)</u>	<u>(961.439)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		458.193	557.647
Tekjuskattur	5	(91.701)	(39.990)
Hagnaður ársins		<u>366.492</u>	<u>517.657</u>
Önnur heildarafkoma			
Matsbreyting varanlegra rekstrarfjármuna	8	257.401	388.143
Tekjuskattur		(51.480)	(77.629)
Önnur heildarafkoma samtals		<u>205.921</u>	<u>310.514</u>
Heildarafkoma ársins.....		<u><u>572.412</u></u>	<u><u>828.171</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	6	66,68	94,17

Skýringar á blaðsíðum 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	32.464.051	30.650.390
Varanlegir rekstrarfjármunir	8	6.016.649	5.718.012
Skuldabréfaeign		15.187	11.181
Fastafjármunir		38.495.886	36.379.583
Viðskiptakröfur		68.473	101.233
Kröfur á tengda aðila		58.418	48.962
Aðrar skammtímakröfur		34.370	104.878
Handbært fé		403.865	368.713
Veltufjármunir		565.127	623.786
Eignir samtals		39.061.013	37.003.369
Eigið fé			
Hlutfé		5.497	5.497
Yfirverðsreikningur hlutafjár		3.958.055	3.958.055
Annað bundið eigið fé	9	9.806.217	9.240.812
Óráðstafað eigið fé		349.336	342.329
Eigið fé		14.119.104	13.546.693
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	20.099.681	18.404.281
Tekjuskattsskuldbinding		3.580.874	3.437.692
Langtímaskuldir		23.680.555	21.841.973
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	10	379.371	821.427
Viðskiptaskuldir		413.193	352.488
Skuldir við tengda aðila		156.801	115.736
Aðrar skammtímaskuldir		311.989	325.052
Skammtímaskuldir		1.261.354	1.614.703
Skuldir samtals		24.941.909	23.456.676
Eigið fé og skuldir samtals		39.061.013	37.003.369

Skýringar á blaðsíðum 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1.janúar - 30. júní 2026

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Annað bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Breytingar á eigin fé árið 2025						
Eigið fé 1.1. 2025		5.497	3.958.055	8.479.894 (	211.618)	12.231.828
Heildarafkoma ársins.....				619.389	695.476	1.314.865
Fært á bundið eigið fé.....	9			141.529 (	141.529)	0
Eigið fé 31.12.2025.....		5.497	3.958.055	9.240.812	342.329	13.546.693
Breytingar á eigin fé tímabilið 1. janúar - 30. júní 2026						
Eigið fé 1.1.2025.....		5.497	3.958.055	9.240.812	342.329	13.546.693
Heildarafkoma tímabilsins.....				205.921	366.492	572.412
Fært á bundið eigið fé.....	9			359.485 (	359.485)	0
Eigið fé 30.6.2026.....		5.497	3.958.055	9.806.217	349.336	14.119.104

Skýringar á blaðsíðum 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		366.492	517.657
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna	8	27.336	42.890
Matsbreyting fjárfestingareigna	(	691.192)	(708.566)
Fjármagnsliðir		1.234.598	961.439
Tekjuskattur		91.701	39.990
		<u>1.028.935</u>	<u>853.410</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun		115.729	89.355
Skammtímaskuldir, hækkun		35.178	141.079
		<u>1.179.842</u>	<u>1.083.844</u>
Innheimtar vaxtatekjur		3.629	5.347
Greidd vaxtagjöld	(	492.824)	(494.184)
Handbært fé frá rekstri		<u>690.647</u>	<u>595.007</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.122.467)	(500.664)
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	8	(68.572)	(254.307)
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		0	500
Skuldabréfaeign, afborgun		4.005	3.534
Skammtímakröfur á tengda aðila, breyting	(	9.457)	(6.883)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.196.491)</u>	<u>(757.820)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Vaxtaberandi skuldir, breyting	10	499.933	(263.430)
Skuldir við tengda aðila, breyting		41.065	297.667
Fjármögnunarhreyfingar		<u>540.998</u>	<u>34.237</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		35.152	(128.574)
Handbært fé í ársbyrjun		368.713	167.173
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>403.865</u>	<u>38.599</u>

Skýringar á blaðsíðum 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reykjastræti ehf. („félagið“) 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 alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt.

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandregni árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar er krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa með hliðsjón af ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2025. Ársreikninginn er að finna á vefsíðu félagsins, www.reykjastræti.is.

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. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings 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. Leigutekjur fjárfestingareigna

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

2026

Leigugreiðslur 1.7.-31.12.2026	1.126.334
Leigugreiðslur 2027	2.003.437
Leigugreiðslur 2028	1.888.181
Leigugreiðslur 2029	1.741.296
Leigugreiðslur 2030	1.352.910
Leigugreiðslur eftir meira en 5 ár	8.062.705
Samtals	16.174.863

Allir leigusamningar eru verðtryggðir og miðast leigutekjur við vísitölu neysluverðs hverju sinni. Í sundurliðuninni fyrir ofan er miðað við vísitölu neysluverðs í lok hvors árs. Ekki er búið að gera leigusamninga um öll rými í fjárfestingareignum samstæðunnar. Útleiguhlutfall af fjárfestingareignum í rekstri í samstæðunni var 97% (2025: 96%).

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

1.1.-30.6.2026

Fasteignagjöld	134.460
Vátryggingar	13.677
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	55.100
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	203.237

Skýringar

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Áhrif liða sem fara beint á eigið fé	(51.480)	(77.629)
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu	143.182	117.619
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	91.702	39.990

6. Heildarhagnaður á hlut

Grunn- og þynntur hagnaður á hlut

	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Heildarafkoma tímabilsins	572.412	828.171

Vegið meðaltal útistandandi hluta

Veginn meðalfjöldi útistandandi hluta á tímabilinu	5.497	5.497
--	-------	-------

Grunn- og þynntur hagnaður á hlut	104	151
---	-----	-----

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2026	2025
Bókfært verð 1.1.	30.650.392	29.109.814
Fjárfestingar tímabilsins	1.122.467	884.965
Selt á árinu	0	(116.537)
Matsbreyting	691.192	772.149
Bókfært verð í lok tímabils	32.464.051	30.650.392
Fjárfestingareignir	30.691.022	28.583.692
Fjárfestingareignir í þróun	1.773.029	2.066.699
	32.464.051	30.650.391

Næmigreining gangvirdis

	Áhrif á gangvirði 30.6.2026	
	Hækkun	Lækkun
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,15%	708.567	(676.810)
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,30%	1.451.193	(1.323.960)

Veðsetningar

Á fjárfestingareignum og varanlegum rekstrarfjármunum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að eftirstöðvum 20.479 millj. kr. í lok tímabilsins. (2025: 19.225 millj. kr.).

Virðisaukaskattskvöð

Á fjárfestingareignum samstæðunnar hvíldi virðisaukaskattskvöð að fjárhæð 2.350 millj. kr. í árslok 2025. Kvöðin fýrnist á tuttugu árum.

Fasteignamat og brunabótamat

	Fasteignamat	Brunabótamat
Fasteignamat og brunabótamat greinast þannig	17.926.300	23.095.185

Ekki liggur fyrir endanlegt fasteigna- og brunabótamat fyrir allar fjárfestingareignir félagsins. Ofangreindar upplýsingar byggja á opinberri skráningu í árslok 2025.

Skýringar

7. Fjárfestingareignir frh.:

Ákvörðun gangvirðis

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem eru háðar 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 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. Engar endurflokkanir hafa verið gerðar milli stiga á árinu 2026 (2025: engar endurflokkanir).

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 6,3-6,8% (2025: 6,4-6,7%).

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 óinnréttuð rými fari í útleigu eftir eitt ár og ný innréttuð rými eftir hálft 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 lykilþátta til framtíðar.

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	30.6.2026	2025
Heildarverð 1.1	5.776.943	4.288.969
Fjárfestingar tímabilsins	68.572	713.737
Matsbreyting	257.401	774.237
Heildarverð 31.12	6.102.916	5.776.943
Afskriftir 1.1	58.931	13.505
Afskriftir ársins	27.336	45.426
Afskrifað samtals	86.267	58.931
Bókfært verð án endurmats	3.080.707	3.748.017
Bókfært verð í lok tímabils	6.016.649	5.718.012
Afskriftarprósenta	1%	1%

Næmigreining gangvirðis

	Áhrif á gangvirði 30.6.2026	
	Hækkun	Lækkun
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,15%	115.940 (	111.025)
Áhrif lækkunar (hækkunar) á ávöxtunarkröfu um 0,30%	121.188 (	217.442)

Veðsetningar

Á fjárfestingareignum og varanlegum rekstrarfjármunum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að eftirstöðvum 20.479 millj. kr. í lok tímabilsins. (2025: 19.225 millj. kr.).

Skýringar

8. Varanlegir rekstrarfjármunir, frh.:

Virðisaukaskattskvöð

Á varanlegum rekstrarfjármunum samstæðunnar hvíldi virðisaukaskattskvöð að fjárhæð 170 millj. kr. í árslok 2025.

Fasteignamat og brunabótamat

Ekki liggur fyrir endanlegt fasteigna- og brunabótamat fyrir varanlega rekstrarfjármuni félagsins.

Ákvörðun gangvirðis

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldetningarhlutfallinu 65% til framtíðar. Stjórnendur miða við að vegin ávöxtunarkrafa fjármagns án skattspörunar (pre-tax WACC) sé 6,8-7,5%. Frá áætluðum leigutekjum er dreginn rekstrarkostnaður, s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur ásamt hlutdeild í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver hluti bílakjallara félagsins metinn sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri eignanna ásamt spá um þróun lykilþátta til framtíðar.

9. Annað bundið eigið fé

Annað bundið eigið fé greinist þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Samtals
Bundið eigið fé 1.1.2025	1.374	967.942	7.510.578	8.479.894
Matsbreyting fasteigna		619.389		619.389
Afskriftir endurmats	(	11.335)	(	11.335)
Binding hlutdeildar			152.864	152.864
Bundið eigið fé 31.12.2025	1.374	1.575.996	7.663.442	9.240.812
Matsbreyting fasteigna		205.921		205.921
Afskriftir endurmats	(	10.702)	(	10.702)
Binding hlutdeildar			370.187	370.187
Bundið eigið fé 30.6.2026	1.374	1.771.215	8.033.629	9.806.217

10. Vaxtaberandi skuldir

Á tímabilinu gaf móðufélagið út verðtryggð skuldabréf að nafnvirði 5.900 millj. kr. Skuldabréfin eru verðtryggð með 30 ára afborgunarferli og með veði í fasteignasafni dótturfélaga. Skuldabréfin eru skráð á Aðalmarkaði Nasdaq.

Lánasamningar innan tryggingafyrirkomulags innihalda skilmála um eiginfjárlutfall, veðsetningahlutfall og vaxtaþekju. Félagið uppfyllir alla fjárhagsskilmála í lok tímabils. Lánaskilmálar eru staðfestir af óháðum aðila hálfárslega og stóðust allt tímabilið. Engar vísbendingar eru um annað en lánaskilmálar verði uppfylltir við næstu staðfestingu.

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	30.6.2026	2025
Verðtryggðar skuldir í ISK	3.988.010	9.739.711
Óverðtryggðar skuldir í ISK	911.803	255.936
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð í ISK	15.579.239	9.230.060
Vaxtaberandi skuldir samtals	20.479.052	19.225.707
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(379.371)	(821.426)
Vaxtaberandi skuldir samkvæmt efnahagsreikningi	20.099.681	18.404.281

Skýringar

10. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	2026	2025
Afborganir 2026/2025	189.686	821.427
Afborganir 2027/2026	379.372	7.877.494
Afborganir 2028/2027	2.715.864	244.227
Afborganir 2029/2028	333.135	251.784
Afborganir 2030/2029	344.347	259.670
Afborganir síðar	16.137.277	9.771.106
Afborganir langtímalána samtals	20.099.681	19.225.708

Vaxtaberandi skuldir eru tryggðar með veði í varanlegum rekstrarfjármunum og fjárfestingareignum samstæðunnar.

11. Dótturfélög

	2026 Eignarhlutur	2025 Eignarhlutur
Arcus fasteignir ehf.	100%	100%
DCP ehf.	100%	100%
Ellidaárdalur ehf.	100%	100%
Kolagata ehf.	100%	100%
Reys 2 ehf.	100%	100%
Reys 3 ehf.	100%	100%
Reykjavík Development ehf.	100%	100%

Öll félögin eru með lögheimili að Lágmúla 7 í Reykjavík.