

Reitir fasteignafélag hf. - Spá 2025 - 2034 og verðmat 1.1.25																																		
Fjárhæðir millj. kr. / %	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Rauntölur	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá	Spá																		
Samstæða	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034																			
Rekstrarreikningur og heildarafkoma																																		
Rekstrartekjur.....	10.685	11.850	13.481	15.107	16.442	17.757	18.290	18.839	19.404	19.986	20.586	21.203	21.839	22.494	23.169																			
Rekstrarkostnaður.....	-3.934	-4.106	-4.319	-4.957	-5.470	-5.860	-6.036	-6.217	-6.403	-6.595	-6.793	-6.997	-7.207	-7.423	-7.646																			
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	6.751	7.744	9.162	10.150	10.972	11.897	12.254	12.622	13.001	13.391	13.792	14.206	14.632	15.071	15.523																			
Matsbreyting fjárfestingareigna.....	2.241	8.743	1.807	10.750	17.800	9.056	7.064	7.275	7.494	7.719	7.950	8.189	8.434	8.687	8.948																			
Rekstrarhagnaður - EBIT.....	8.992	16.487	10.969	20.900	28.772	20.953	19.318	19.897	20.494	21.109	21.742	22.395	23.067	23.759	24.471																			
Hrein fjármagnsgjöld.....	-6.173	-6.748	-10.677	-10.850	-9.213	-10.009	-8.847	-9.036	-9.211	-9.388	-9.957	-10.166	-10.371	-10.579	-10.790																			
Hagnaður f. skatt og aðra heildarafkomu.....	2.819	9.739	292	10.050	19.559	10.944	10.471	10.861	11.283	11.721	11.786	12.229	12.696	13.180	13.681																			
Tekjuskattur.....	-872	-2.156	381	-2.546	-4.293	-2.189	-2.094	-2.172	-2.257	-2.344	-2.357	-2.446	-2.539	-2.636	-2.736																			
Önnur heildarafkoma.....	4	26	2	-8	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																			
Heildarafkoma ársins.....	1.951	7.609	675	7.496	15.295	8.755	8.377	8.689	9.027	9.377	9.428	9.783	10.157	10.544	10.945																			
Rekstrartekjur, breyting í %.....	-8,9%	10,9%	13,8%	12,1%	8,8%	8,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%																			
Rekstrarkostnaður / rekstrartekjur.....	36,8%	34,6%	32,0%	32,8%	33,3%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%	33,0%																			
Arðsemi fjárfestingaegna.....	4,5%	4,8%	5,4%	5,6%	5,3%	5,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%																			
EBITDA %.....	63,2%	65,4%	68,0%	67,2%	66,7%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%																			
Matsbreyting fjárfestingaegna %.....	1,5%	5,7%	1,1%	6,2%	9,4%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%																			
EBIT %.....	84,2%	139,1%	81,4%	138,3%	175,0%	118,0%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%	105,6%																			
Meðalvextir lána 1).....	7,0%	7,3%	10,8%	10,2%	7,6%	7,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%																			
Arðsemi eigin fjár 2).....	4,0%	14,6%	1,2%	13,8%	26,1%	12,4%	11,3%	11,4%	11,5%	11,6%	11,3%	11,4%	11,5%	11,6%	11,7%																			
Efnhagsreikningur																																		
Fastafjármunir.....	152.824	168.393	172.951	190.194	226.679	235.746	242.819	250.103	257.606	265.334	273.294	281.493	289.938	298.636	307.595																			
Veltufjármunir.....	3.667	2.731	1.929	3.187	4.690	4.519	4.600	4.685	4.771	4.860	4.952	5.046	5.143	5.243	5.346																			
Eignir samtals.....	156.491	171.124	174.880	193.381	231.369	240.265	247.419	254.788	262.377	270.195	278.246	286.539	295.081	303.879	312.941																			
Eigið fé.....	52.828	58.719	56.104	60.273	72.429	77.504	79.315	81.721	84.231	86.838	89.234	91.945	94.765	97.691	100.728																			
Langtímaskuldir.....	97.774	105.046	108.177	121.182	150.623	154.801	160.086	164.987	170.004	175.151	180.741	186.255	191.908	197.709	203.661																			
Skammtímaskuldir.....	5.889	7.359	10.599	11.926	8.317	7.960	8.019	8.080	8.142	8.206	8.272	8.339	8.409	8.479	8.552																			
Eigið fé og skuldir samtals.....	156.491	171.124	174.880	193.381	231.369	240.265	247.419	254.788	262.377	270.195	278.246	286.539	295.081	303.879	312.941																			
Fjárfestinga eignir.....	152.606	168.147	172.270	189.971	226.396	235.452	242.515	249.791	257.285	265.003	272.953	281.142	289.576	298.263	307.211																			
Fjárf. í fjárfestingaegnum (nettó).....	1.482	6.798	2.316	6.951	18.625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																			
Fermetrar til útleigu í þús.....	445	455	455	455	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480																			
Bókf. v. fjárfestingaegna á m2 í þús.kr. ..	343	370	379	418	472	491	505	520	536	552	569	586	603	621	640																			
Vaxtaberandi skuldir.....	90.031	96.354	102.963	114.419	135.329	137.318	140.509	143.238	145.998	148.801	152.034	155.102	158.216	161.381	164.596																			
Greiddur arður.....	1.090	778	1.320	1.403	1.459	3.680	6.566	6.283	6.517	6.770	7.033	7.071	7.337	7.618	7.908																			
Arður í hlutfalli af heildarafk. fyrra árs..	32,8%	39,9%	17,3%	207,9%	19,5%	24,1%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%																			
Eiginfjárlutfall.....	33,8%	34,3%	32,1%	31,2%	31,3%	32,3%	32,1%	32,1%	32,1%	32,1%	32,1%	32,1%	32,1%	32,1%	32,2%																			
Verðmat - ISK																																		
Vegið meðaltal útistandandi hluta í millj...	681	777	755	734	706	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701																			
Heildarafkoma í milljónum króna.....	1.951	7.609	675	7.496	15.295	8.755	8.377	8.689	9.027	9.377	9.428	9.783	10.157	10.544	10.945																			
Heildarafkoma á hlut.....	2,9	9,8	0,9	10,2	21,7	12,5	11,9	12,4	12,9	13,4	13,5	14,0	14,5	15,0	15,6																			
Arður á hlut.....	1,6	1,0	1,7	1,9	2,1	5,2	9,4	9,0	9,3	9,7	10,0	10,1	10,5	10,9	11,3																			
Bókfært eigið fé á hlut.....	67,9	76,6	75,2	83,5	103,3	110,6	113,1	116,6	120,2	123,9	127,3	131,2	135,2	139,4	143,7																			
Næmisgreining virðis		Vöxtur rekstrart. mt '25 - '34																																
á hlut		2,5%	3,5%	4,5%		Afgangsaðkoma.....	13,3	2,2	0,9	1,1	1,2	1,4	1,1	1,4	1,5	1,7																		
Verðtr.		4,63%	85,7	99,7	114,8	Ávöxtunarkrafa.....	10,0%	1,1	1,2	1,3	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1	2,6																		
vx. mt '25		3,63%	107,5	121,2	135,9	Núvirði afgangsaðkomu		2,0	0,7	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6																		
- '34		2,63%	127,8	141,2	155,6	Samt. nv. afg. afk....	8,4	Framtíðarvirði: Afg. afk. '34 x (1 + 3%) / (10% - 3%) =																										
						Núvirt framt. virði..	9,5										Eilífðarvöxtur																	
						Innra virði 1.1.2025.	103,3																											
						Núvirði á hlut.....	121,2																											
Lykilt. mt		20 - '24	25 - '34																															
Rt. br....		7,0%	3,5%																															
Kostn. hl.		33,9%	33,0%																															
Arðs. fj..		5,1%	5,1%																															
EBIT.....		123,6%	106,9%																															
Arðs. e.f.		11,9%	11,6%																															
1) Meðalvextir lána = fjármagnsgjöld / ((vaxtaberandi skuldir 1.1. + 31.12.) / 2)																																		
2) Arðsemi eigin fjár = heildarafkoma / (eigið fé 1.1. - 6/12 x arður +/- 6/12 x aðrar breytingar á eigin fé)																																		