

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2015

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8
Ársfjórðungsyfirlit	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi samstæðu Reita fasteignafélags hf. er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt tíu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árs hlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 5.221 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015. Eigið fé samstæðunnar í lok september var 45.074 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í byrjun apríl gekk félagið frá kaupum á Reitir Hótel Ísland ehf. sem á fasteignina að Ármúla 9. Hið nýja dótturfélag er hluti af samstæðunni frá og með 1. apríl 2015.

Í byrjun október ákvað félagið að ganga til samninga við eigendur fasteignasjóðanna SRE I slhf. og SRE II slhf. sem eru í rekstri Stefnis hf. um kaup á tilteknum fasteignafélögum. Kaupin eru með fyrirvara um niðurstöðu áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 2.814 en þeir voru 184 í ársbyrjun. Hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þann 9. apríl 2015.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg 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 samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. nóvember 2015.

Í stjórn félagsins:

Handwritten signatures of the board members and CEO. The signatures are in blue ink and include the names Elni Arnadóttir, Thomas Magnússon, and Guðni Þór Guðnason. There are also some illegible handwritten notes above the signatures.

Forstjóri:

Handwritten signature of the CEO, Guðni Þór Guðnason, in blue ink.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. september 2015

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2015 1.7. -30.9.	2014 1.7. -30.9.	2015 1.1. -30.9.	2014 1.1. -30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur		2.298	2.170	6.620	6.343
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(516)	(638)	(1.586)	(1.565)
Hreinar leigutekjur		1.782	1.532	5.034	4.778
Stjórnunarkostnaður		(106)	(94)	(319)	(295)
Kostnaður vegna skráningar		0	0	(87)	(1)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.676	1.438	4.628	4.482
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	2.313	205	5.071	1.516
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		0	0	3	(5)
Rekstrarhagnaður		3.989	1.643	9.702	5.993
Fjármunatekjur		46	36	121	477
Fjármagnsgjöld		(1.158)	(1.495)	(3.294)	(4.156)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(1.112)	(1.459)	(3.173)	(3.679)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.877	184	6.529	2.314
Tekjuskattur		(565)	(50)	(1.308)	(507)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		2.312	134	5.221	1.807
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		3,08	0,32	6,95	4,30

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af samandregnum samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur 30. september 2015

	Skýr.	30.9.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	108.987	101.010
Fyrirframgreiddur kostnaður		208	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		578	457
Bundið fé		487	326
Handbært fé		1.165	506
Veltufjármunir		2.438	1.289
Eignir samtals		<u>111.425</u>	<u>102.299</u>
 Eigið fé			
Hlutfé		751	751
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		28.974	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna		5.732	1.670
Óráðstafað eigið fé		9.617	8.458
Eigið fé	8	<u>45.074</u>	<u>39.948</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	55.914	53.244
Tekjuskattskuldbinding		7.344	6.055
Langtímaskuldir		<u>63.258</u>	<u>59.299</u>
Vaxtaberandi skuldir	9	1.983	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.110	1.092
Skammtímaskuldir		<u>3.093</u>	<u>3.052</u>
Skuldir samtals		<u>66.351</u>	<u>62.351</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>111.425</u>	<u>102.299</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af samandregnum samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2015

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. september 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014	420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður tímabilsins			1.212	595	1.807
Eigið fé 30. september 2014	420	12.528	1.412	8.065	22.425
1. janúar - 30. september 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	751	29.069	1.670	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins			4.062	1.159	5.221
Útgefið nýtt hlutafé	4	187			191
Keypt eigin bréf	(4)	(282)			(286)
Eigið fé 30. september 2015	751	28.974	5.732	9.617	45.074

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af samandregnum samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. september 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.9.	2014 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		5.221	1.807
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	6	3.173	3.679
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	5.071)	(1.516)
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna .....	(	3)	5
Tekjuskattur		1.308	507
		<u>4.628</u>	<u>4.482</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	165)	(370)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	14)	497
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	179)	127
Innheimtar vaxtatekjur		55	37
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.683)	(2.743)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.821</u>	<u>1.903</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.216)	(1.920)
Söluverð fjárfestingareigna		1.251	572
Aðrar kröfur, breyting .....	(	158)	1
Bundið fé, breyting .....	(	161)	(956)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.284)	(2.303)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán		2.300	0
Ný skammtímalán		0	780
Afborganir langtímalána .....	(	3.067)	(468)
Nýtt hlutafé		191	0
Keypt eigin bréf .....	(	286)	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	862)	312
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		675	(88)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	16)	(15)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>506</u>	<u>398</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.165</u>	<u>295</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.943)	0
Yfirteknar skuldir		1.943	0

Skýringar á blaðsíðum 8 - 9 eru óaðskiljanlegur hluti af samandregnum samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf., Reitir VIII ehf., Reitir þjónusta ehf. og Reitir Hótel Ísland ehf, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 19. nóvember 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reitir.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins og eru allar fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2015	2014
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld	997	909
Viðhald og endurbætur	419	509
Vátryggingar	60	62
Virðisrýrnun krafna	30	18
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	80	67
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>1.586</u>	<u>1.565</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	72	123
Gengishagnaður gjaldmiðla	49	354
Fjármunatekjur alls	<u>121</u>	<u>477</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(1.771)	(3.345)
Verðbætur	(1.523)	(811)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(3.294)</u>	<u>(4.156)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.173)</u>	<u>(3.679)</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.9.2015	31.12.2014
Fasteignir	105.263	97.286
Byggingaréttir	3.724	3.724
Fjárfestingareignir alls	<u>108.987</u>	<u>101.010</u>

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 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Matið tekur mið af nýlegum breytingum á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði sem lækkar væntan veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) lítillega (2015 9M: 6,4%, 2014 12M: 6,6%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 5.071 millj. kr. á tímabilinu (2014: 1.516 millj. kr.).

8. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins nemur 755 millj. kr. Í byrjun mars gaf félagið út hlutafé að nafnverði 4 millj. kr. sem selt var til starfsmanna félagsins byggt á heimild hluthafafundar þann 21. nóvember 2014 og nam söluverðið 191 millj. kr.

Í júní var áætlun um endurkaup á eigin hlutum félagsins hrint í framkvæmd. Samkvæmt endurkaupaáætluninni verða að hámarki keyptir 34 millj. hlutir og fjárhæð endurkaupanna verður aldrei hærrí en 2.300 millj. kr. Framkvæmd endurkaupaáætlunar lýkur á aðalfundardegi félagsins 2016 en þó aldrei síðar en þann 29. febrúar 2016 ef kaupum samkvæmt áætluninni verður ekki lokið áður. Endurkaupaáætlunin er framkvæmd í samræmi við samþykkt hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005. Í lok september átti félagið 0,54% af heildarhlutafé þess.

9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.9.2015	31.12.2014
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	32.892	29.448
Skuldabréfaútgáfa	25.786	26.556
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>58.678</u>	<u>56.004</u>
Næsta árs afborganir langtímalána	(1.157)	(1.067)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(826)	(893)
Eignfærður lántökukostnaður	(781)	(800)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>55.914</u>	<u>53.244</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.157	1.067
Gjaldfallnar afborganir og vextir	826	893
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>1.983</u>	<u>1.960</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>57.897</u>	<u>55.204</u>

Mismunur á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

Ársfjórðungsyfirlit

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2015	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.298	2.210	2.112	2.172	2.170
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(516)	(578)	(492)	(540)	(638)
Hreinar leigutekjur	1.782	1.632	1.620	1.632	1.532
Stjórnunarkostnaður	(106)	(107)	(106)	(132)	(94)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87)	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.676	1.525	1.427	1.500	1.438
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.313	2.484	274	420	205
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	6	(3)	13	0
Rekstrarhagnaður	3.989	4.015	1.698	1.933	1.643
Fjármunatekjur	46	23	52	63	36
Fjármagnsgjöld	(1.158)	(1.445)	(691)	(865)	(1.495)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.112)	(1.422)	(639)	(802)	(1.459)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.877	2.593	1.059	1.131	184
Tekjuskattur	(565)	(518)	(225)	(480)	(50)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.312	2.075	834	651	134