

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2016

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit	12

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt tólf dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 715 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 45.090 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í byrjun apríl tók félagið yfir fasteignafélög sem áður höfðu verið í rekstri Stefnis hf. Kaupverð eignanna að fjárhæð 16.202 millj. kr., var að fullu fjármagnað með lánsfé, og urðu þessi félög hluti af samstæðunni frá og með 1. apríl 2016. Í byrjun júlí tók félagið yfir Fasteignafélagð Álftamýri ehf. og mun félagið verða hluti af samstæðunni frá og með 1. júlí 2016. Kaupverð eignarinnar var 680 millj. kr. og var það fjármagnað með handbæru fé.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.841 en þeir voru 2.181 í ársbyrjun.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

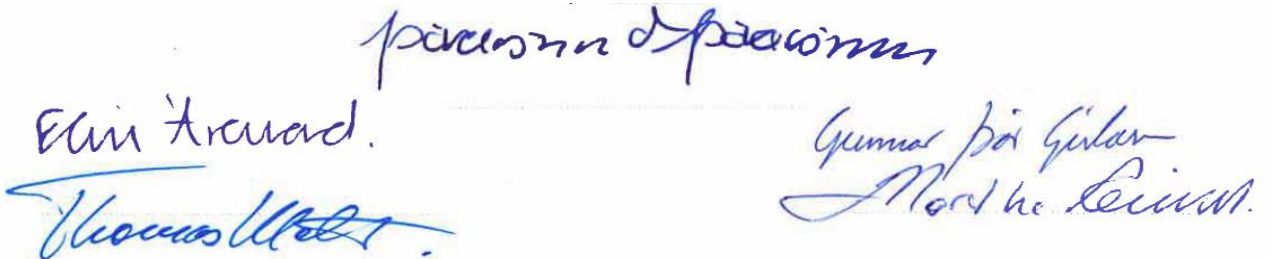
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

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, í samhengi við ársreikning samstæðunnar, lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

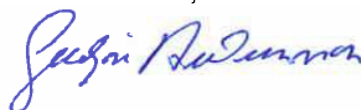
Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. ágúst 2016.

Í stjórn félagsins:

The image shows four handwritten signatures in blue ink. The top signature is the most prominent and appears to be 'Páveinn Þrásson'. Below it, on the left, are two more signatures, one of which is 'Elin Árnadóttir'. On the right, there are two more signatures, one of which is 'Guðmar Þórir Guðmarsson' and the other is 'Mort he. Leinn'.

Forstjóri:

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Jóhann Þorsteinsson'.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um „Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum“. Könnun árslutareiknings 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 árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 18. ágúst 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(636)	(578)	(1.198)	(1.070)
Hreinar leigutekjur		1.924	1.632	3.605	3.252
Stjórnunarkostnaður		(142)	(107)	(279)	(213)
Kostnaður vegna skráningar		0	0	0	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.782	1.525	3.326	2.952
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(526)	2.491	(109)	2.762
Rekstrarhagnaður		1.256	4.016	3.217	5.714
Fjármunatekjur		63	23	102	75
Fjármagnsgjöld		(1.522)	(1.445)	(2.377)	(2.136)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(1.459)	(1.422)	(2.275)	(2.061)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(203)	2.594	942	3.653
Tekjuskattur		(1)	(518)	(227)	(743)
(Tap) hagnaður og (heildartap) -hagnaður		(204)	2.076	715	2.910
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		(0,28)	2,76	0,97	3,85

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	126.756	110.947
Fyrirframgreiddur kostnaður		126	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		715	735
Bundið fé		679	538
Handbært fé		2.378	582
Veltufjármunir		3.898	1.855
Eignir samtals		<u>130.654</u>	<u>112.802</u>
Eigið fé			
Hlutafé		729	744
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		27.157	28.467
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	6.822
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.468	0
Óráðstafað eigið fé		14.736	10.703
Eigið fé	8	<u>45.090</u>	<u>46.736</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	71.960	55.108
Tekjuskattskuldbinding		9.964	8.078
Langtímaskuldir		<u>81.924</u>	<u>63.186</u>
Vaxtaberandi skuldir	9	2.522	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.118	830
Skammtímaskuldir		<u>3.640</u>	<u>2.880</u>
Skuldir samtals		<u>85.564</u>	<u>66.066</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>130.654</u>	<u>112.802</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2015						
Eigið fé 1. janúar 2015	751	29.069	1.670	0	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins			2.212		698	2.910
Útgefið nýtt hlutfé	4	187				191
Endurkaup á eigin bréfum	0	(16)				(16)
Eigið fé 30. júní 2015	8 755	29.240	3.882	0	9.156	43.033
1. janúar - 30. júní 2016						
Eigið fé 1. janúar 2016	744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
Millifært			(6.822)		6.822	0
Heildarhagnaður tímabilsins					715	715
Fært á bundið eigið fé				2.468	(2.468)	0
Greiddur arður					(1.036)	(1.036)
Endurkaup á eigin bréfum	(15)	(1.310)				(1.325)
Eigið fé 30. júní 2016	8 729	27.157	0	2.468	14.736	45.090

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.6.	2015 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		715	2.910
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	6	2.275	2.061
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	109	(2.762)
Tekjuskattur		227	743
		<u>3.326</u>	<u>2.952</u>
Skammtímakröfur, breyting		84	(64)
Skammtímaskuldir, breyting		(87)	(30)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		(3)	(94)
Innheimtar vaxtatekjur		80	29
Greidd vaxtagjöld		(1.330)	(1.114)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.073</u>	<u>1.773</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(8.453)	(2.055)
Söluverð fjárfestingareigna		2.462	1.250
Aðrar kröfur, breyting		351	17
Bundið fé, breyting		(140)	(67)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(5.780)</u>	<u>(855)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán		12.275	2.300
Afborganir langtímalána		(4.396)	(2.794)
Greiddur arður		(1.036)	0
Nýtt hlutafé		0	191
Endurkaup á eigin bréfum		(1.325)	(15)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.518</u>	<u>(318)</u>
Hækkun á handbæru fé		1.811	600
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		(15)	(7)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>582</u>	<u>506</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>2.378</u>	<u>1.099</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(8.314)	(1.943)
Yfirteknar aðrar eignir		(582)	0
Yfirteknar skuldir		8.896	1.943

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 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 X ehf., Reitir Þjónusta ehf., Reitir Hótel Ísland ehf. og Reitir Hótel Borg 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 2015.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 18. ágúst 2016.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. 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:

	2016	2015
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	777	662
Viðhald og endurbætur	284	305
Vátryggingar	48	41
Virðisrýrnun krafna	36	13
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	53	49
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	1.198	1.070

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	93	42
Gengishagnaður gjaldmiðla	9	33
Fjármunatekjur alls	102	75

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(1.337)	(1.133)
Verðbætur	(1.013)	(973)
Önnur fjármagnsgjöld	(27)	(30)
Fjármagnsgjöld alls	(2.377)	(2.136)

Hrein fjármagnsgjöld	(2.275)	(2.061)
----------------------------	----------	----------

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Fasteignir	122.311	106.658
Þróunareignir	4.445	4.289
Fjárfestingareignir alls	126.756	110.947

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. Helstu breytingar frá áramótum eru hækkun á metinni markaðsleigu, hærri fasteignagjöld í samræmi við hækkað fasteignamat og hærri veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) (2016 6M: 6,5%, 2015 12M: 6,4%) í ljósi hækkunar á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði á sama tíma.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 109 millj. kr. á tímabilinu (2015: 2.762 millj. kr. hækkun).

8. Eigið fé

Heildarhlutfé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 740 millj. kr. að nafnvirði. Við lok fyrri árshelmingis átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 12 millj. kr. Þann 8. apríl 2016 var hlutfé félagsins lækkað að nafnvirði 14 millj. kr., í samræmi við ákvörðun aðalfundar frá 15. mars 2016.

Í gildi er endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem framkvæmd er í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutfélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Sér Arctica Finance hf. um framkvæmd hennar. Á fyrri árshelmingi 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 15 millj. kr. fyrir samtals 1.325 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.036 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 15. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé, þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytingu fjárfestingareigna og annarri afkomu. Matsbreyting í upphafi árs er millifærð á óráðstafað eigið fé til samræmis við það.

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.6.2016	31.12.2015
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	35.627	26.544
Skuldabréfaútgáfa	31.628	29.284
	67.255	55.828

Skýringar, frh.:

9. Vaxtaberandi skuldir, frh.	30.6.2016	31.12.2015
<i>Után tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	3.625	906
Skuldabréfaútgáfa	4.198	1.065
	<u>7.823</u>	<u>1.971</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>75.078</u>	<u>57.799</u>
Næsta árs afborganir langtímalána	(1.729)	(1.232)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(793)	(818)
Eignfærður lántökukostnaður	(596)	(641)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>71.960</u>	<u>55.108</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.729	1.232
Gjaldfallnar afborganir og vextir	793	818
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>2.522</u>	<u>2.050</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>74.482</u>	<u>57.158</u>

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

Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað

Ársfjórðungsyfirlit

	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.560	2.243	2.307	2.298	2.210
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(636)	(562)	(534)	(516)	(578)
Hreinar leigutekjur	1.924	1.681	1.773	1.782	1.632
Stjórnunarkostnaður	(142)	(137)	(136)	(106)	(107)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.782	1.544	1.637	1.676	1.525
Matsbreyting fjárfestingareigna	(526)	417	1.474	2.313	2.491
Rekstrarhagnaður	1.256	1.961	3.111	3.989	4.016
Fjármunatekjur	63	39	29	46	23
Fjármagnsgjöld	(1.522)	(855)	(235)	(1.158)	(1.445)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.459)	(816)	(206)	(1.112)	(1.422)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(203)	1.145	2.905	2.877	2.594
Tekjuskattur	(1)	(226)	(729)	(565)	(518)
(Tap) hagnaður og (heildartap) -hagnaður	(204)	919	2.176	2.312	2.076