

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

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 .....	11

# 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 þrettán dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 1.434 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016. Eigið fé samstæðunnar í lok september var 45.174 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. Þann 1. júlí tók félagið yfir Fasteignafélagð Álftamýri ehf. (Reitir IX ehf.) og varð félagið hluti af samstæðunni frá þeim degi. Kaupverð eignarinnar var 680 millj. kr. og var það fjármagnað með handbæru fé.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.833 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.

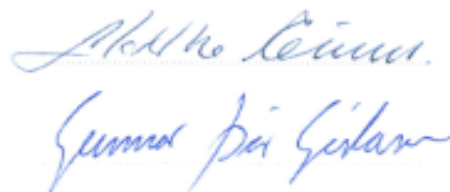
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016.

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.

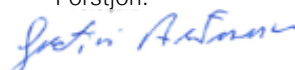
Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. nóvember 2016.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. september 2016

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2016 1.7. -30.9.	2015 1.7. -30.9.	2016 1.1. -30.9.	2015 1.1. -30.9.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.632	2.298	7.435	6.620
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 675)	( 516)	( 1.873)	( 1.586)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.957</b>	<b>1.782</b>	<b>5.562</b>	<b>5.034</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 128)	( 106)	( 407)	( 319)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		<b>1.829</b>	<b>1.676</b>	<b>5.155</b>	<b>4.628</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 68)	2.313	( 177)	5.074
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.761</b>	<b>3.989</b>	<b>4.978</b>	<b>9.702</b>
Fjármunatekjur .....		71	46	173	121
Fjármagnsgjöld .....		( 895)	( 1.158)	( 3.272)	( 3.294)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	6	<b>( 824)</b>	<b>( 1.112)</b>	<b>( 3.099)</b>	<b>( 3.173)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>937</b>	<b>2.877</b>	<b>1.879</b>	<b>6.529</b>
Tekjuskattur .....		( 180)	( 565)	( 407)	( 1.308)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>		<b>757</b>	<b>2.312</b>	<b>1.472</b>	<b>5.221</b>
<b>Hagnaður á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		1,05	3,08	2,01	6,95

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

## Efnahagsreikningur 30. september 2016

	Skýr.	30.9.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	127.677	110.947
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		252	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		599	735
Bundið fé .....		765	538
Handbært fé .....		2.532	582
Veltufjármunir		4.148	1.855
<b>Eignir samtals</b>		<u>131.825</u>	<u>112.802</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		721	744
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		26.530	28.467
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		0	6.822
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		3.160	0
Óráðstafað eigið fé .....		14.801	10.703
Eigið fé	8	<u>45.212</u>	<u>46.736</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	72.594	55.108
Tekjuskattskuldbinding .....		10.130	8.078
Langtímaskuldir		<u>82.724</u>	<u>63.186</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	9	2.508	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.381	830
Skammtímaskuldir		<u>3.889</u>	<u>2.880</u>
Skuldir samtals		<u>86.613</u>	<u>66.066</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>131.825</u>	<u>112.802</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2016

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 30. september 2015</b>						
Eigið fé 1. janúar 2015 .....	751	29.069	1.670	0	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins .....			4.062		1.159	5.221
Útgefið nýtt hlutfé .....	4	187				191
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 4)	( 282)				( 286)
Eigið fé 30. september 2015 ..... 8	<u>751</u>	<u>28.974</u>	<u>5.732</u>	<u>0</u>	<u>9.617</u>	<u>45.074</u>
<b>1. janúar - 30. september 2016</b>						
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
Millifært .....			( 6.822)		6.822	0
Heildarhagnaður tímabilsins .....					1.472	1.472
Fært á bundið eigið fé .....				3.160	( 3.160)	0
Greiddur arður .....					( 1.036)	( 1.036)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 23)	( 1.937)				( 1.960)
Eigið fé 30. september 2016 ..... 8	<u>721</u>	<u>26.530</u>	<u>0</u>	<u>3.160</u>	<u>14.801</u>	<u>45.212</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. september 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.9.	2015 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		1.472	5.221
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld .....	6	3.099	3.173
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	177	( 5.074)
Tekjuskattur .....		407	1.308
		<u>5.155</u>	<u>4.628</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		34	( 165)
Skammtímaskuldir, breyting .....		97	( 14)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>131</u>	<u>( 179)</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		133	55
Greidd vaxtagjöld .....		( 1.980)	( 1.683)
Handbært fé frá rekstri		<u>3.439</u>	<u>2.821</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		( 9.027)	( 2.216)
Söluverð fjárfestingareigna .....		2.544	1.251
Aðrar kröfur, breyting .....		239	( 158)
Bundið fé, breyting .....		( 227)	( 161)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 6.471)</u>	<u>( 1.284)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Ný langtímalán .....		13.185	2.300
Afborganir langtímalána .....		( 5.159)	( 3.067)
Greiddur arður .....		( 1.036)	0
Nýtt hlutafé .....		0	191
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 1.959)	( 286)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.031</u>	<u>( 862)</u>
Hækkun á handbæru fé .....		1.999	675
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....		( 49)	( 16)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>582</u>	<u>506</u>
Handbært fé í lok tímabils .....		<u>2.532</u>	<u>1.165</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		( 10.424)	( 1.943)
Yfirteknar aðrar eignir .....		( 554)	0
Yfirteknar skuldir .....		10.978	1.943

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 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. september 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 IX 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 17. nóvember 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](http://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.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld .....	1.184	997
Viðhald og endurbætur .....	487	419
Vátryggingar .....	72	60
Virðisrýrnun krafna .....	51	30
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	79	80
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>1.873</u>	<u>1.586</u>

## 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	147	72
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	26	49
Fjármunatekjur alls .....	<u>173</u>	<u>121</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 2.065)	( 1.726)
Verðbætur .....	( 1.169)	( 1.523)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 38)	( 45)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 3.272)</u>	<u>( 3.294)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 3.099)</u>	<u>( 3.173)</u>



## Skýringar, frh.:

---

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.9.2016	31.12.2015
Fasteignir .....	123.232	106.658
Þróunareignir .....	4.445	4.289
Fjárfestingareignir alls .....	<u>127.677</u>	<u>110.947</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. Helstu breytingar frá áramótum eru hækkun á metinni markaðsleigu, hærri fasteignagjöld í samræmi við hækkað fasteignamat og hærri veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) (2016 9M: 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 177 millj. kr. á tímabilinu (2015: 5.071 millj. kr. hækkun).

### 8. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 744 millj. kr. að nafnvirði. Við lok þriðja ársfjórðungs átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 23 millj. kr. Þann 8. apríl 2016 var hlutafé félagsins lækkað að nafnvirði 14 millj. kr., í samræmi við ákvörðun aðalfundar frá 15. mars 2016.

Fram til loka ársfjórðungsins var í gildi endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum, en áætlun félagsins um kaup á eigin bréfum var þá náð. Var endurkaupaáætlunin framkvæmd í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Sá Arctica Finance hf. um framkvæmd hennar. Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 23 millj. kr. fyrir samtals 1.960 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.

## Skýringar, frh.:

---

### 9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.9.2016	31.12.2015
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	35.529	26.544
Skuldabréfaútgáfa .....	32.356	29.284
	<u>67.885</u>	<u>55.828</u>
<i>Utan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	3.577	906
Skuldabréfaútgáfa .....	4.207	1.065
	<u>7.784</u>	<u>1.971</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>75.669</u>	<u>57.799</u>
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.767)	( 1.232)
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	( 741)	( 818)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 568)	( 641)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>72.593</u>	<u>55.108</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	1.767	1.232
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	741	818
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>2.508</u>	<u>2.050</u>
Vaxtaberandi skuldir alls .....	<u>75.101</u>	<u>57.158</u>

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

## Ársfjórðungsyfirlit

### Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2016	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.632	2.560	2.243	2.307	2.298
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 675)	( 636)	( 562)	( 534)	( 516)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.957</b>	<b>1.924</b>	<b>1.681</b>	<b>1.773</b>	<b>1.782</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 128)	( 142)	( 137)	( 136)	( 106)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	<b>1.829</b>	<b>1.782</b>	<b>1.544</b>	<b>1.637</b>	<b>1.676</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 68)	( 526)	417	1.474	2.313
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.761</b>	<b>1.256</b>	<b>1.961</b>	<b>3.111</b>	<b>3.989</b>
Fjármunatekjur .....	71	63	39	29	46
Fjármagnsgjöld .....	( 895)	( 1.522)	( 855)	( 235)	( 1.158)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 824)</b>	<b>( 1.459)</b>	<b>( 816)</b>	<b>( 206)</b>	<b>( 1.112)</b>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>937</b>	<b>( 203)</b>	<b>1.145</b>	<b>2.905</b>	<b>2.877</b>
Tekjuskattur .....	( 180)	( 1)	( 226)	( 729)	( 565)
<b>Heildarhagnaður (-tap) .....</b>	<b>757</b>	<b>( 204)</b>	<b>919</b>	<b>2.176</b>	<b>2.312</b>