

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2017

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 átta 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 4.276 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2017. Eigið fé samstæðunnar í lok september var 47.885 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Á árinu hefur félagið fjárfest í fasteignum og framkvæmdum í eigin fasteignum fyrir rúmar 5.700 millj. kr. Kaup fasteigna á Laugavegi 66-70 fyrir 2.850 millj. kr. og kaup á lóðum í Blikastaðalandi fyrir 850 millj. kr. auk umfangsmikilla breytinga í Kringlunni bera hæst í þeim fjárfestingum.

Áfram hefur verið unnið að undirbúningi fyrirhugaðrar uppbyggingar á Kringlusvæðinu í samstarfi við Reykjavíkurborg, erlenda og innlenda ráðgjafa og aðra hagsmunaaðila. Áætlanir Reita gera ráð fyrir byggingu allt að 500 íbúða á svæðinu auk umtalsverðrar uppbyggingar á nýju atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að hefja ramma- og deiliskipulagsvinnu fyrri hluta næsta árs.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.762 en þeir voru 1.854 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 gefur samstæðuárshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2017 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2017.

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.

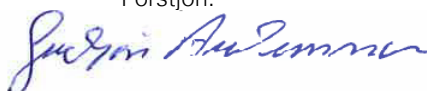
Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. nóvember 2017.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. september 2017

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2017	2016	2017	2016
		1.7. -30.9.	1.7. -30.9.	1.1. -30.9.	1.1. -30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur		2.660	2.632	7.942	7.435
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(691)	(675)	(2.079)	(1.873)
Hreinar leigutekjur		1.969	1.957	5.863	5.562
Stjórnunarkostnaður		(152)	(128)	(443)	(407)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.817	1.829	5.420	5.155
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	1.028	(68)	2.900	(177)
Rekstrarhagnaður		2.845	1.761	8.320	4.978
Fjármunatekjur		77	71	269	173
Fjármagnsgjöld		(945)	(895)	(3.246)	(3.272)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(868)	(824)	(2.977)	(3.099)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.977	937	5.343	1.879
Tekjuskattur		(394)	(180)	(1.067)	(407)
Hagnaður og heildarhagnaður		1.583	757	4.276	1.472
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		2,2	1,1	6,0	2,0

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

Efnahagsreikningur 30. september 2017

	Skýr.	30.9.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	133.531	125.763
Fyrirframgreiddur kostnaður		282	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		874	745
Bundið fé		1.251	813
Handbært fé		4.547	6.713
Veltufjármunir		6.954	8.271
Eignir samtals		140.485	134.034
 Eigið fé			
Hlutafé		706	721
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		25.043	26.530
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.128	4.606
Óráðstafað eigið fé		16.008	14.299
Eigið fé	8	47.885	46.156
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	76.521	73.713
Tekjuskattskuldbinding		11.581	10.515
Langtímaskuldir		88.102	84.228
 Vaxtaberandi skuldir	9	2.010	2.510
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.670	1.140
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		818	0
Skammtímaskuldir		4.498	3.650
Skuldir samtals		92.600	87.878
Eigið fé og skuldir samtals		140.485	134.034

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2017

Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. september 2016						
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	8 721	26.530	0	3.160	14.801	45.212
1. janúar - 30. september 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	721	26.530	0	4.606	14.299	46.156
Heildarhagnaður tímabilsins					4.276	4.276
Fært á bundið eigið fé				6.128	(6.128)	0
Innleyst af bundnu eigið fé				(4.606)	4.606	0
Greiddur arður					(1.045)	(1.045)
Endurkaup á eigin bréfum	(15)	(1.487)				(1.502)
Eigið fé 30. september 2017	8 706	25.043	0	6.128	16.008	47.885

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

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. september 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.9.		2016 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður tímabilsins		4.276		1.472
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Hrein fjármagnsgjöld	6	2.977		3.099
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	2.900)		177
Tekjuskattur		1.067		407
		5.420		5.155
Skammtímakröfur, breyting .....	(	328)		34
Skammtímaskuldir, breyting		426		97
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		98		131
Innheimtar vaxtatekjur		233		133
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.224)	(	1.980)
Handbært fé frá rekstri		3.527		3.439
Fjárfestingarhreyfingar				
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	(	4.442)	(	9.027)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	(	1.270)		2.544
Söluverð fjárfestingareigna		834		0
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	3)		0
Aðrar kröfur, breyting .....	(	4)		239
Bundið fé, breyting .....	(	438)	(	227)
Fjárfestingarhreyfingar	(	5.323)	(	6.471)
Fjármögnunarhreyfingar				
Ný langtímalán		3.413		13.185
Afborganir langtímalána .....	(	2.068)	(	5.159)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		818		0
Greiddur arður .....	(	1.045)	(	1.036)
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	1.502)	(	1.959)
Fjármögnunarhreyfingar	(	384)		5.031
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	2.180)		1.999
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		14	(	49)
Handbært fé í ársbyrjun		6.713		582
Handbært fé í lok tímabils		4.547		2.532
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa				
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(	10.424)
Yfirteknar aðrar eignir		0	(	554)
Yfirteknar skuldir		0		10.978

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 2017 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.), Reitir VII ehf. og Reitir þjónusta 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 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 13. nóvember 2017.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. 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:

	2017	2016
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld	1.394	1.184
Viðhald og endurbætur	460	487
Vátryggingar	73	72
Virðisrýrnun krafna	44	51
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	108	79
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.079</u>	<u>1.873</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	259	147
Gengishagnaður gjaldmiðla	10	26
Fjármunatekjur alls	<u>269</u>	<u>173</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(2.243)	(2.065)
Verðbætur	(975)	(1.169)
Önnur fjármagnsgjöld	(28)	(38)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(3.246)</u>	<u>(3.272)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.977)</u>	<u>(3.099)</u>
----------------------------	-----------------	-----------------

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.9.2017	31.12.2016
Fasteignir	126.624	119.334
Þróunareignir	6.907	6.429
Fjárfestingareignir alls	133.531	125.763

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð 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 lægri veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) (2017 9M: 6,2%, 2016 12M: 6,4%) í ljósi lækkunar á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði á tímabilinu.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.900 millj. kr. á tímabilinu (2016: 177 millj. kr. lækkun).

8. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 706 millj. kr. að nafnvirði. Við lok þriðja ársfjórðungs átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 15 millj. kr. Þann 17. maí 2017 var hlutafé félagsins lækkað að nafnvirði 19 millj. kr., í samræmi við ákvörðun aðalfundar frá 14. mars 2017.

Á ársfjórðungnum lauk framkvæmd endurkaupaáætlunar 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 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 15 millj. kr. fyrir samtals 1.502 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.045 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 14. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.9.2017	31.12.2016
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	33.638	33.719
Skuldabréfaútgáfa	38.369	35.347
	72.007	69.066

Skýringar, frh.:

9. Vaxtaberandi skuldir, frh.:	30.9.2017	31.12.2016
Után tryggingarfyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	2.798	3.499
Skuldabréfaútgáfa	4.161	4.168
	<u>6.959</u>	<u>7.667</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>78.966</u>	<u>76.733</u>
Næsta árs afborganir langtímalána	(2.010)	(1.820)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	0	(690)
Eignfærður lántökukostnaður	(435)	(510)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>76.521</u>	<u>73.713</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	2.010	1.820
Gjaldfallnar afborganir og vextir	0	690
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>2.010</u>	<u>2.510</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>78.531</u>	<u>76.223</u>

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

10. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok þriðja ársfjórðungs og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		30.9.2017	31.12.2016
Reitir - skrifstofur ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - verslun ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - hótél ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - iðnaður ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - þróun ehf.	Ísland	100%	-
Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.)	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir I ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir III ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir IV ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir V ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir VI ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir VIII ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir IX ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir X ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir Hótél Ísland ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir Hótél Borg ehf.	Ísland	Afskráð	100%

Á árinu lauk vinnu við breytingar á skipulagi samstæðunnar. Breytingunum var ætlað að skerpa áherslur í rekstri varðandi mismunandi tegundir eigna. Fimm ný dótturfélög voru stofnuð og tóku við rekstri fasteigna samstæðufélaganna, Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf. og Reitir - þróun ehf. Tíu dótturfélög hafa verið afskráð sem hluti af þessum breytingum.

Ársfjórðungsyfirlit

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2017	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.660	2.645	2.637	2.600	2.632
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(691)	(698)	(690)	(692)	(675)
Hreinar leigutekjur	1.969	1.947	1.947	1.908	1.957
Stjórnunarkostnaður	(152)	(136)	(155)	(138)	(128)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.817	1.811	1.792	1.770	1.829
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.028	972	900	524	(68)
Rekstrarhagnaður	2.845	2.783	2.692	2.294	1.761
Fjármunatekjur	78	85	106	115	71
Fjármagnsgjöld	(945)	(1.346)	(955)	(1.083)	(895)
Hrein fjármagnsgjöld	(867)	(1.261)	(849)	(968)	(824)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.978	1.522	1.843	1.326	937
Tekjuskattur	(394)	(305)	(368)	(381)	(180)
Heildarhagnaður (-tap)	1.584	1.217	1.475	945	757