

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2018

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Reita fasteignafélags hf. felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu 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 1.197 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 49.365 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í mars gerði félagið samkomulag um lok allra mála sem tengdust uppgjöri þriggja lána sem það hafði verið með hjá erlendum lánveitanda en lentu í uppnámi vegna gjaldeyrishafta. Félagið hafði að miklu leyti tekið tillit til þessara upphæða í uppgjörum sínum en gjaldfærir um 230 millj. kr. í árshlutareikningnum.

Undir lok aprílmánaðar var gengið frá kauptilboði félagsins í allt hlutfé Vínlandsleiðar ehf. Umfang kaupanna er 5.900 millj. kr. en um er að ræða rúmlega 18.000 fermetra af vönduðu húsnæði í fullri útleigu til traustra aðila. Kaupverðið verður að fullu fjármagnað með handbæru fé, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.580 en þeir voru 1.565 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 31. mars 2018 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018.

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 31. mars 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. maí 2018.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1. -31.3.	2017 1.1. -31.3.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		2.754	2.637
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(735)	(690)
Hreinar leigutekjur		2.019	1.947
Stjórnunarkostnaður		(161)	(155)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.858	1.792
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.256	900
Rekstrarhagnaður		3.114	2.692
Fjármunatekjur		52	106
Fjármagnsgjöld		(1.602)	(955)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.550)	(849)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.564	1.843
Tekjuskattur		(367)	(368)
Hagnaður og heildarhagnaður		1.197	1.475
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		1,69	2,04

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur 31. mars 2018

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	136.508	135.002
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		941	863
Bundið fé		64	1.265
Handbært fé		4.410	3.425
Veltufjármunir		5.415	5.553
Eignir samtals		141.923	140.555
Eigið fé			
Hlutfé		706	706
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		24.991	25.044
Bundinn hlutdeildarreikningur		7.891	6.045
Óráðstafað eigið fé		15.777	17.486
Eigið fé	9	49.365	49.281
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	76.651	75.426
Tekjuskattsskuldbinding		12.299	11.933
Langtímaskuldir		88.950	87.359
Vaxtaberandi skuldir	10	2.183	2.065
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.425	1.850
Skammtímaskuldir		3.608	3.915
Skuldir samtals		92.558	91.274
Eigið fé og skuldir samtals		141.923	140.555

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2018

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 31. mars 2017					
Eigið fé 1. janúar 2017	721	26.530	4.606	14.299	46.156
Heildarhagnaður tímabilsins				1.475	1.475
Fært á bundið eigið fé			1.479	(1.479)	0
Innleyst af bundnu eigið fé			(4.606)	4.606	0
Greiddur arður				(1.045)	(1.045)
Endurkaup á eigin bréfum	0	(33)			(33)
Eigið fé 31. mars 2017	9 721	26.497	1.479	17.856	46.553
1. janúar - 31. mars 2018					
Eigið fé 1. janúar 2018	706	25.044	6.045	17.486	49.281
Heildarhagnaður tímabilsins				1.197	1.197
Fært á bundið eigið fé			1.846	(1.846)	0
Greiddur arður				(1.060)	(1.060)
Endurkaup á eigin bréfum	0	(53)			(53)
Eigið fé 31. mars 2018	9 706	24.991	7.891	15.777	49.365

Skýringar á blaðsíðum 8 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.197	1.475
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	7	1.550	849
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.256)	(900)
Tekjuskattur		367	368
		<u>1.858</u>	<u>1.792</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	88)	(14)
Skammtímaskuldir, breyting		371	331
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>283</u>	<u>317</u>
Innheimtar vaxtatekjur		51	86
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.252)	(704)
Handbært fé frá rekstri		<u>940</u>	<u>1.491</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	(	78)	(2.868)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	(	172)	(240)
Söluverð fjárfestingareigna		0	705
Aðrar kröfur, breyting .....	(	8)	(35)
Bundið fé, breyting		1.201	(232)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>943</u>	<u>(2.670)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.237	1.290
Afborganir langtímalána .....	(	502)	(1.108)
Greiddur arður .....	(	1.060)	(1.045)
Aðrar skuldir, breyting .....	(	520)	0
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	53)	(33)
Fjármögnunarhreyfingar	(	898)	(896)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		985	(2.075)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		0	2
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.425</u>	<u>6.713</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>4.410</u>	<u>4.640</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 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 31. mars 2018 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - þróun ehf., Reitir VII ehf., Norðurslóð 4 ehf. og Reitir þjónusta ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæðan innleiddi í ársbyrjun nýja *alþjóðlega reikningsskilastaðla IFRS 9 Fjármálagerningar og IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini*. Innleiðingin hafði engin áhrif á samstæðuna. 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 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 14. maí 2018.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. 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.

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegundum eigna.

2018

1.1 - 31.3

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	863	982	460	395	54	154	(154)	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(207)	(321)	(86)	(102)	(19)	0	0	(735)
Hreinar leigutekjur	656	661	374	293	35	154	(154)	2.019
Stjórnunarkostnaður	(50)	(60)	(24)	(22)	(3)	(156)	154	(161)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	606	601	350	271	32	(2)	0	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	472	183	240	361	0	0	0	1.256
Rekstrarhagnaður	1.078	784	590	632	32	(2)	0	3.114
Hrein fjármagnsgjöld								(1.550)
Tekjuskattur								(367)
Heildarhagnaður								1.197
Staða 31. mars 2018								
Fjárfestingareignir	39.104	44.578	26.905	18.505	7.416			136.508

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Fasteignagjöld	508	462
Viðhald og endurbætur	153	139
Vátryggingar	27	25
Virðisrýrnun krafna	2	31
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	45	33
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>735</u>	<u>690</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	52	106
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(755)	(736)
Verðbætur	(610)	(206)
Einskiptiskostnaður vegna uppgjörs á erlendum lánum	(232)	0
Önnur fjármagnsgjöld	(5)	(13)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(1.602)</u>	<u>(955)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.550)</u>	<u>(849)</u>

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.3.2018	31.12.2017
Fasteignir	129.092	127.611
Þróunareignir	7.416	7.391
Fjárfestingareignir alls	<u>136.508</u>	<u>135.002</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. Helsta breyting frá áramótum er verðlagsbreyting.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.256 millj. kr. á tímabilinu (2017: 900 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

9. Eigið fé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 721 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 15 millj. kr., en lækkun hlutafjár vegna þeirra hlutabréfa var samþykkt á aðalfundi félagsins þann 13. mars 2018. Formleg skráning lækkunarinnar var framkvæmd í lok aprílmánaðar þegar lögmælt skilyrði lækkunarinnar voru uppfyllt.

Í gildi er endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum, sem framkvæmd er í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Sér Kvika banki hf. um framkvæmd hennar. Á fyrsta ársfjórðungi ársins 2018 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 0,6 millj. kr. fyrir samtals 53 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.060 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 13. 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.

10. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	31.3.2018	31.12.2017
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	32.202	32.118
Skuldabréfaútgáfa	40.080	38.905
	72.282	71.023
<i>Utan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	2.787	2.767
Skuldabréfaútgáfa	4.150	4.118
	6.937	6.885
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	79.219	77.908
Næsta árs afborganir langtímalána	(2.183)	(2.065)
Eignfærður lántökukostnaður	(385)	(417)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	76.651	75.426

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

11. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.3.2018	31.12.2017
Reitir - hótél ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - iðnaður ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - skrifstofur ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - verslun ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - þróun ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%

Ársfjórðungsyfirlit

Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.754	2.839	2.660	2.645	2.637
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(735)	(799)	(691)	(698)	(690)
Hreinar leigutekjur	2.019	2.040	1.969	1.947	1.947
Stjórnunarkostnaður	(161)	(159)	(152)	(136)	(155)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.858	1.881	1.817	1.811	1.792
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.256	952	1.028	972	900
Rekstrarhagnaður	3.114	2.833	2.845	2.783	2.692
Fjármunatekjur	52	39	78	85	106
Fjármagnsgjöld	(1.602)	(1.126)	(945)	(1.346)	(955)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.550)	(1.087)	(867)	(1.261)	(849)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.564	1.746	1.978	1.522	1.843
Tekjuskattur	(367)	(351)	(394)	(305)	(368)
Heildarhagnaður	1.197	1.395	1.584	1.217	1.475