

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

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 1.526 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2018. Eigið fé samstæðunnar í lok september var 48.330 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

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. Vínlandsleið varð hluti af samstæðunni frá og með 1. september. Kaupverðið var fjármagnað með handbæru fé, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.165 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 gefur samstæðuárshlutareikningur félagsins glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2018 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 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 30. september 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. nóvember 2018.

Í stjórn félagsins:

*Þórunn Þórunn*  
*Thomas Stoll*

*M. H. Leinum*  
*Leinum*

Forstjóri:

*Judith Árnússon*

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. september 2018

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2018	2017	2018	2017
		1.7. -30.9.*	1.7. -30.9.*	1.1. -30.9.*	1.1. -30.9.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.877	2.660	8.455	7.942
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 879)	( 691)	( 2.416)	( 2.079)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.998</b>	<b>1.969</b>	<b>6.039</b>	<b>5.863</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 152)	( 152)	( 462)	( 443)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		<b>1.846</b>	<b>1.817</b>	<b>5.577</b>	<b>5.420</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	1.192	1.028	731	2.900
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>3.038</b>	<b>2.845</b>	<b>6.308</b>	<b>8.320</b>
Fjármunatekjur .....		42	77	152	269
Fjármagnsgjöld .....		( 1.478)	( 945)	( 4.292)	( 3.246)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	7	<b>( 1.436)</b>	<b>( 868)</b>	<b>( 4.140)</b>	<b>( 2.977)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.602</b>	<b>1.977</b>	<b>2.168</b>	<b>5.343</b>
Tekjuskattur .....		( 397)	( 394)	( 642)	( 1.067)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>		<b>1.205</b>	<b>1.583</b>	<b>1.526</b>	<b>4.276</b>
<b>Hagnaður á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		1,7	2,2	2,2	6,0

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

\* Ekki kannað

## Efnahagsreikningur 30. september 2018

	Skýr.	30.9.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	142.058	135.002
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		300	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		1.053	863
Bundið fé .....		116	1.265
Handbært fé .....		595	3.425
Veltufjármunir		2.064	5.553
<b>Eignir samtals</b>		<b>144.122</b>	<b>140.555</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		690	706
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		23.643	25.044
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.852	6.045
Óráðstafað eigið fé .....		22.145	17.486
Eigið fé	9	48.330	49.281
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	10	78.978	75.426
Tekjuskattskuldbinding .....		12.574	11.933
Langtímaskuldir		91.552	87.359
Vaxtaberandi skuldir .....	10	2.531	2.065
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.709	1.850
Skammtímaskuldir		4.240	3.915
Skuldir samtals		95.792	91.274
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>144.122</b>	<b>140.555</b>

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

## Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2018

Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 30. september 2017</b>					
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	721	26.530	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 .....	9 706	25.043	6.128	16.008	47.885
<b>1. janúar - 30. september 2018</b>					
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	706	25.044	6.045	17.486	49.281
Heildarhagnaður tímabilsins .....				1.526	1.526
Fært á bundið eigið fé .....			1.852	( 1.852)	0
Innleyst af bundnu eigið fé .....			( 6.045)	6.045	0
Greiddur arður .....				( 1.060)	( 1.060)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 16)	( 1.401)			( 1.417)
Eigið fé 30. september 2018 .....	9 690	23.643	1.852	22.145	48.330

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

## Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. september 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.9.	2017 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		1.526	4.276
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 (	731)	( 2.900)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	4.140	2.977
Tekjuskattur .....		642	1.067
		<u>5.577</u>	<u>5.420</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	479)	( 328)
Skammtímaskuldir, breyting .....		409	426
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	70)	98
Innheimtar vaxtatekjur .....		152	233
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.816)	( 2.224)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.843</u>	<u>3.527</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	(	6.026)	( 4.442)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	(	475)	( 1.270)
Söluverð fjárfestingareigna .....		175	834
Fjárfesting í dótturfélögum .....		0	( 3)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	15)	( 4)
Bundið fé, breyting .....		1.149	( 438)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>5.192)</u>	( <u>5.323)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Ný langtímalán .....		15.661	3.413
Afborganir langtímalána .....	(	13.358)	( 2.068)
Greiddur arður .....	(	1.060)	( 1.045)
Aðrar skuldir, breyting .....	(	302)	818
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	1.417)	( 1.502)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>476)</u>	( <u>384)</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	2.825)	( 2.180)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	5)	14
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>3.425</u>	<u>6.713</u>
Handbært fé í lok tímabils .....		<u>595</u>	<u>4.547</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 30. september 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., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið 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 Fjármálagæringar 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 12. nóvember 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](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.



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 - 30.9**

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Rekstur	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur .....	2.696	3.009	1.385	1.198	160	481	( 474)	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 798)	( 992)	( 268)	( 304)	( 54)	0	0	( 2.416)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.898</b>	<b>2.017</b>	<b>1.117</b>	<b>894</b>	<b>106</b>	<b>481</b>	<b>( 474)</b>	<b>6.039</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 148)	( 168)	( 74)	( 66)	( 9)	( 472)	475	( 462)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.750</b>	<b>1.849</b>	<b>1.043</b>	<b>828</b>	<b>97</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>5.577</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	97	( 982)	412	180	1.024	0	0	731
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.847</b>	<b>867</b>	<b>1.455</b>	<b>1.008</b>	<b>1.121</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>6.308</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 4.140)
Tekjuskattur .....								( 642)
<b>Heildarhagnaður .....</b>								<b>1.526</b>
<b>Staða 30. september 2018</b>								
Fjárfestingareignir .....	44.763	44.721	27.172	19.535	5.867			142.058

## Skýringar, frh.:

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2018 1.1.-30.9.	2017 1.1.-30.9.
Fasteignagjöld .....	1.525	1.394
Viðhald og endurbætur .....	607	460
Vátryggingar .....	83	73
Virðisrýrnun krafna .....	55	44
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	146	108
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	2.416	2.079

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	152	259
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	0	10
Fjármunatekjur alls .....	152	269

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 2.316)	( 2.243)
Verðbætur .....	( 1.690)	( 975)
Einskiptiskostnaður vegna uppgjörs á erlendum lánum .....	( 232)	0
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 54)	( 28)
Fjármagnsgjöld alls .....	( 4.292)	( 3.246)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.140)	( 2.977)

### 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.9.2018	31.12.2017
Fasteignir .....	134.251	127.644
Þróunareignir .....	7.807	7.358
Fjárfestingareignir alls .....	142.058	135.002

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 hækkun á fasteignamati fjárfestingareigna og verðlagsbreyting.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 731 millj. kr. á tímabilinu (2017: 2.900 millj. kr. hækkun).

## Skýringar, frh.:

### 9. Eigið fé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 690 millj. kr. að nafnvirði. Við lok þriðja árshluta átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 16 millj. kr. Þann 23. apríl 2018 var hlutafé félagsins lækkað að nafnvirði 15 millj. kr., í samræmi við ákvörðun aðalfundar frá 13. mars 2018.

Á árinu var í gildi endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem framkvæmd var í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik og sá Kvika banki hf. um framkvæmd hennar. Fram til 17. ágúst 2018 keypti félagið eigin hluti að nafnvirði 16 millj. kr. fyrir samtals 1.417 millj. kr. og lauk þar með þeim endurkaupum sem stjórn hafði ákveðið fyrir á árinu.

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 móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

### 10. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.9.2018	31.12.2017
<b><i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i></b>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	34.000	32.118
Skuldabréfaútgáfa .....	40.946	38.905
	<u>74.946</u>	<u>71.023</u>
<b><i>Utan tryggingarfyrirkomulags</i></b>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	2.778	2.767
Skuldabréfaútgáfa .....	4.143	4.118
	<u>6.921</u>	<u>6.885</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>81.867</u>	<u>77.908</u>
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 2.531)	( 2.065)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 358)	( 417)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>78.978</u>	<u>75.426</u>

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

### 11. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok árshlutans og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		30.9.2018	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%
Vínlandsleið ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf. ....	Ísland	Afskráð	100%

## Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað

### Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2018	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.877	2.824	2.754	2.839	2.660
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 879)	( 802)	( 735)	( 799)	( 691)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.998</b>	<b>2.022</b>	<b>2.019</b>	<b>2.040</b>	<b>1.969</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 152)	( 149)	( 161)	( 159)	( 152)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	<b>1.846</b>	<b>1.873</b>	<b>1.858</b>	<b>1.881</b>	<b>1.817</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.192	( 1.717)	1.256	952	1.028
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>3.038</b>	<b>156</b>	<b>3.114</b>	<b>2.833</b>	<b>2.845</b>
Fjármunatekjur .....	42	58	52	39	78
Fjármagnsgjöld .....	( 1.478)	( 1.213)	( 1.601)	( 1.126)	( 945)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 1.436)</b>	<b>( 1.155)</b>	<b>( 1.549)</b>	<b>( 1.087)</b>	<b>( 867)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.602</b>	<b>( 999)</b>	<b>1.565</b>	<b>1.746</b>	<b>1.978</b>
Tekjuskattur .....	( 397)	122	( 367)	( 351)	( 394)
<b>Heildarhagnaður .....</b>	<b>1.205</b>	<b>( 877)</b>	<b>1.198</b>	<b>1.395</b>	<b>1.584</b>