

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2020



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	14

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

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri samstæðunnar 1.032 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 44.756 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 876 en þeir voru 1.012 í ársbyrjun.

Staða og horfur vegna covid-19

Frá því fyrst fór að bera á áhrifum covid-19 veirusýkingarinnar hafa stjórn og stjórnendur Reita gripið til ýmissa aðgerða til þess að styrkja félagið og auðvelda því að glíma við afleiðingar faraldursins. Í fyrri hluta mars var afkomuspá ársins tekin úr gildi enda mikil óvissa til staðar um hversu víðtæk áhrif yrðu á leigutaka félagsins. Einnig var ákveðið að fresta arðgreiðsludegi og endurkaupaáætlun félagsins var lokið.

Félagið hefur mætt þeim leigutökum sem orðið hafa fyrir verulegum áhrifum af stöðunni með skilningi á aðstæðum. Leigugreiðslum fyrir apríl og maímánuð hefur verið frestað að hluta og mun félagið leita niðurstöðu þeirra mála í góðu samstarfi við viðkomandi aðila þegar aðstæður leyfa.

Staða Reita til þess að fást við þessar óvenjulegu aðstæður er sterk og lánaskilyrði félagsins vel innan þeirra marka sem félaginu eru sett. Sala eigna og sala skuldabréfa á fyrstu mánuðum ársins styrktu sjóðstöðu félagsins umtalsvert. Þá hefur félagið frestað áður samþykktari arðgreiðslu aðalfundar um óákveðinn tíma en ákvörðun um meðhöndlun arðsins þarf að liggja fyrir eigi síðar en 10. september nk. Þá hefur félagið gert ráðstafanir til að tryggja enn frekar aðgengi að lausu fé m.a. með heimild til frestun afborgana af bankalánum og aðgangi að nýjum lánalínum, ef á þarf að halda.

Stjórnendur hafa metið virði eignasafns félagsins við lok fyrsta ársfjórðungs 2020. Þrátt fyrir töluverða óvissu um áhrif faraldursins er það mat stjórnenda nú að afleiðinga hans munu gæta út árið 2022 og að mestu áhrifin komi fram á þessu ári, en fari minnkandi eftir það. Af þessum sökum lækkar virði eigna félagsins sem nemur 2.135 millj. kr. í árshlutauppgjörinu. Félagið hefur mörg undangengin ár beitt varfænum forsendum við mat á framtíðarleigutekjum og virði eigna sem af þeim er leitt og sér nú að því gættu ekki efni til frekari varúðarfærslna við virðismatið.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju, og í ljósi aðstæðna, er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2020 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. maí 2020

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson

Martha Eiríksdóttir

Thomas Möller

Sigríður Sigurðardóttir

Kristinn Albertsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1. –31.3.	2019 1.1. –31.3.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(814)	(789)
Hreinar leigutekjur		2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður		(163)	(172)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.135)	706
(Rekstrartap) –hagnaður		(230)	2.622
Fjármunatekjur		57	36
Fjármagnsgjöld		(1.097)	(1.319)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.040)	(1.283)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(1.270)	1.339
Tekjuskattur		238	(342)
(Tap) hagnaður og önnur heildarafkoma		(1.032)	997
(Tap) hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		(1,5)	1,4

Skýringar á blaðsíðum 9 – 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur

31. mars 2020

	Skýr.	31.3.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	146.017	149.106
Fastafjármunir		<u>146.017</u>	<u>149.106</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		1.384	1.310
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar		504	0
Bundið fé		68	34
Handbært fé		3.560	1.190
Veltufjármunir		<u>5.516</u>	<u>2.534</u>
Eignir samtals		<u>151.533</u>	<u>151.640</u>
Eigið fé			
Hlutfé		659	670
Yfirverðsreikningur innbogaðs hlutfjár		21.041	21.796
Annað bundið eigið fé		4.387	4.371
Óráðstafað eigið fé		18.669	20.807
Eigið fé	9	<u>44.756</u>	<u>47.644</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	84.518	82.290
Tekjuskattsskuldbinding		11.379	11.616
Leiguskuldbinding		5.434	5.474
Langtímaskuldir		<u>101.331</u>	<u>99.380</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	3.140	3.007
Ógreiddur arður	9	1.090	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.216	1.609
Skammtímaskuldir		<u>5.446</u>	<u>4.616</u>
Skuldir samtals		<u>106.777</u>	<u>103.996</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>151.533</u>	<u>151.640</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Annað bundið eigið fé			Eigið fé samtals
				Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Óráðstafað eigið fé	
1. janúar – 31. mars 2019							
Eigið fé 1. janúar 2019		690	23.252	425	2.894	19.653	46.914
Heildarafkoma tímabilsins						997	997
Innleyst af bundnu eigið fé					1.178	(1.178)	0
Fært á bundið eigið fé					0	0	0
Greiddur arður						(1.118)	(1.118)
Eigið fé 31. mars 2019	9	690	23.252	425	4.072	18.354	46.793
Annað bundið eigið fé samtals					4.497		
1. janúar – 31. mars 2020							
Eigið fé 1. janúar 2020		670	21.796	425	3.946	20.807	47.644
Heildarafkoma tímabilsins						(1.032)	(1.032)
Fært á bundið eigið fé					16	(16)	0
Samþykkt arðgreiðsla						(1.090)	(1.090)
Endurkaup á eigin bréfum		(11)	(755)				(766)
Eigið fé 31. mars 2020	9	659	21.041	425	3.962	18.669	44.756
Annað bundið eigið fé samtals					4.387		

Skýringar á blaðsíðum 9 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.–31.3.	2019 1.1.–31.3.
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	1.032)	997
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.135	(706)
Hrein fjármagnsgjöld	7	1.040	1.283
Tekjuskattur .....	(	238)	342
		<u>1.905</u>	<u>1.916</u>
Skammtíma kröfur, breyting .....	(	128)	(60)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	369)	(603)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	497)	(663)
Innheimtar vaxtatekjur		53	35
Greidd vaxtagjöld .....	(	820)	(757)
Greidd lóðaleiga .....	(	62)	(63)
		<u>579</u>	<u>468</u>
		Handbært fé frá rekstri	468
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	8	(140)	0
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	8	(473)	(676)
Söluverð fjárfestingareigna	8	1.526	0
Aðrar kröfur, breyting .....	(	449)	(30)
Bundið fé, breyting .....	(	34)	25
		<u>430</u>	<u>(681)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	(681)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	10	2.944	1.826
Afborganir langtímalána	10	(821)	(2.308)
Greiddur arður	9	0	(1.118)
Endurkaup á eigin bréfum	9	(766)	0
		<u>1.357</u>	<u>(1.600)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	(1.600)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		2.366	(1.813)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		4	0
Handbært fé í ársbyrjun		1.190	3.266
Handbært fé í lok tímabilsins		3.560	1.453
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Ógreiddur arður 2020	9	1.090	0

Skýringar á blaðsíðum 9 – 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208–0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4–12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 hefur að geyma árs Slutareikning 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., Reitir þjónusta ehf. og H176 Reykjavík ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs Slutareikninga, 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 11. maí 2020.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. 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 mismunandi tegunda fasteigna.

2020

1.1 – 31.3

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og Hótel annað		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	985	1.014	441	390	50	168	(166)	2.882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(235)	(363)	(97)	(112)	(22)	15	0	(814)
Hreinar leigutekjur	750	651	344	278	28	183	(166)	2.068
Stjórnunarkostnaður	(63)	(57)	(24)	(24)	(3)	(157)	165	(163)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	687	594	320	254	25	26	(1)	1.905
Matsbreyting fjárfestingareigna	(771)	(602)	(557)	(205)	0	0	0	(2.135)
Rekstrartap	(84)	(8)	(237)	49	25	26	(1)	(230)
Hrein fjármagnsgjöld								(1.040)
Tekjuskattur								238
Heildatap								(1.032)
Staða 31. mars 2020								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga	46.309	43.236	26.082	16.564	8.392			140.583

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2019

1.1 – 31.3

	Skrifstofur	Verslun	lðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	953	977	488	406	52	168	(167)	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(236)	(313)	(106)	(113)	(21)	0		(789)
Hreinar leigutekjur	717	664	382	293	31	168	(167)	2.088
Stjórnunarkostnaður	(63)	(58)	(26)	(25)	(3)	(164)	167	(172)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	654	606	356	268	28	4	0	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	498	81	311	(184)	0	0	0	706
Rekstrarhagnaður	1.152	687	667	84	28	4	0	2.622
Hrein fjármagnsgjöld								(1.283)
Tekjuskattur								(342)
Heildarhagnaður								997
Staða 31. mars 2019								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga	44.747	41.874	28.344	17.031	7.907			139.903

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2020	2019
	1.1.–31.3.	1.1.–31.3.
Fasteignagjöld	541	541
Viðhald og endurbætur	130	136
Vátryggingar	45	43
Virðisrýrnun krafna	25	13
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	73	56
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>814</u>	<u>789</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	53	36
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	4	0
Fjármunatekjur alls	<u>57</u>	<u>36</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(788)	(821)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(238)	(427)
Lóðarleiga	(62)	(63)
Önnur fjármagnsgjöld	(9)	(8)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(1.097)</u>	<u>(1.319)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.040)</u>	<u>(1.283)</u>

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	31.3.2020	31.12.2019
Fasteignir	132.191	136.023
Þróunareignir	8.392	7.609
	<u>140.583</u>	<u>143.632</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	5.434	5.474
Fjárfestingareignir samtals	<u>146.017</u>	<u>149.106</u>

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 þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar vænt skammtímaáhrif af covid-19 faraldrinum.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.135 millj. kr. á tímabilinu (2019: 706 millj. kr. hækkun).

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Næmigreining:

Næmi fjárfestingareigna fyrir breytingum í mikilvægustu forsendum er sem hér segir:

	Áhrif á gangvirði 31.3.2020		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Leigutekjur	+/- 1%	1.667 (	1.667)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	11.772 (	9.950)

9. Eigið fé

Hlutafé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 690 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 31 millj. kr., en lækkun hlutafjár vegna vegna eigin hlutabréfa að nafnvirði 20 millj. kr. var samþykkt á aðalfundi félagsins þann 10. mars 2020. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 8. maí sl.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.090 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 10. mars 2020, átti að koma til útgreiðslu í lok mars en var frestað í ljósi aðstæðna. Ákvörðun um arðgreiðsludag verður tekið síðar á árinu, þó eigi síðar en 10. september 2020.

10. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	31.3.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	28.124	28.192
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	58.173	55.680
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	1.682	1.741
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	87.979	85.613
Næsta árs afborganir langtímalána	(3.140)	(3.007)
Eignfærður lántökukostnaður	(321)	(316)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	84.518	82.290

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	3.140	3.007
Vaxtaberandi skuldir alls	87.658	85.297

11. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.3.2020	31.12.2019
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%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
H176 Reykjavík ehf.	Ísland	100%	-

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.882	2.956	2.962	2.928	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(814)	(905)	(902)	(820)	(789)
Hreinar leigutekjur	2.068	2.051	2.060	2.108	2.088
Stjórnunarkostnaður	(163)	(150)	(157)	(156)	(172)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.901	1.903	1.952	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	(2.135)	358	192	1.093	706
Rekstrarhagnaður	(230)	2.259	2.095	3.045	2.622
Fjármunatekjur	57	80	30	42	36
Fjármagnsgjöld	(1.097)	(1.374)	(1.262)	(1.815)	(1.319)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.040)	(1.294)	(1.232)	(1.773)	(1.283)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(1.270)	965	863	1.272	1.339
Tekjuskattur	238	(196)	(234)	(343)	(342)
(Heildartap) –hagnaður	(1.032)	769	629	929	997