

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2020



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	15

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 reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri samstæðunnar 1.223 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2020. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 44.565 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 880 en þeir voru 1.012 í ársbyrjun.

Staða og horfur vegna Covid-19

Áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar gætir víða í íslensku samfélagi og atvinnulífi og ekki er fyrir séð ennþá hvenær þau áhrif fjara út. Reitir hafa gripið til ýmissa aðgerða til þess að styrkja félagið og auðvelda því að glíma við afleiðingar faraldursins. Gætt hefur verið vel að lausafjárstöðu, m.a. með sölu eigna og sölu skuldabréfa, með frestun afborgana af bankalánum og með tryggðu aðgengi að lánalínum. Þá var ákveðið í mars sl. að fresta arðgreiðslu vegna 2019 og endurkaupum á eigin hlutum hætt. Staða Reita til þess að fást við þessar óvenjulegu aðstæður er því sterk og lánaskilyrði félagsins vel innan þeirra marka sem félaginu eru sett.

Áhrif Covid-19 skýra að mestu leyti samdrátt í afkomu félagsins á fyrri hluta ársins samanborið við fyrra ár. Skýra má rúmlega 300 millj. kr. áætlað tekjutap árshlutans beint til afleiðinga veirunnar. Umfang áætlaðs tekjutaps, sem kemur fram í uppgjöri annars ársfjórðungs, er í samræmi við mat stjórnenda á fjárhagslegu umfangi afleiðinga veirunnar sem kynnt hefur verið.

Að mati stjórnar og stjórnenda Reita eru horfur í efnahagslífinu nú með þeim hætti að ástæða sé til að styrkja eiginfjárstöðu félagsins. Reitir vilja vera virkur þátttakandi á markaði með atvinnuhúsnæði og telja mikilvægt að auka fjárfestingargetu sína enda telur félagið markaðsaðstæður nú og á næstu misserum verða hagfelldar til fasteignakaupa og fjárfestinga í húsnæði í samvinnu við núverandi og nýja viðskiptavini. Stjórn hefur því ákveðið að boða til hluthafafundar þann 22. september nk. þar sem sú tillaga verður lögð fram að auka hlutfé Reita um allt að 200 milljón hluti eða jafnvirði um 9 milljarða á markaði í dag.

Stjórn hefur jafnframt ákveðið að greiða út áður frestaða arðgreiðslu þann 9. september enda meta lögfræðiráðgjafar félagsins ekki annað tækt. Félagið áformar hins vegar að endurheimta þessa fjárhæð með framangreindri tillögu til hluthafa um kaup á nýju hlutfé.

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

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2020 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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 glögggt 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. júní 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2020

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson

Martha Eiríksdóttir

Thomas Möller

Sigríður Sigurðardóttir

Kristinn Albertsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samandregna samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem bera ábyrgð á fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Reykjavík, 24. ágúst 2020

Jóhann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.4. –30.6.*	2019 1.4. –30.6.*	2020 1.1. –30.6.	2019 1.1. –30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	7	2.560	2.928	5.441	5.805
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	8	(662)	(820)	(1.476)	(1.609)
Hreinar leigutekjur		1.898	2.108	3.965	4.196
Stjórnunarkostnaður		(156)	(156)	(318)	(328)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.742	1.952	3.647	3.868
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	20	1.093	(2.115)	1.799
Rekstrarhagnaður		1.762	3.045	1.532	5.667
Fjármunatekjur		51	42	108	78
Fjármagnsgjöld		(1.907)	(1.815)	(3.004)	(3.134)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(1.856)	(1.773)	(2.896)	(3.056)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(94)	1.272	(1.364)	2.611
Tekjuskattur	14	(97)	(343)	141	(685)
(Tap) hagnaður og önnur heildarafkoma		(191)	929	(1.223)	1.926
(Tap) hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		(0,29)	1,35	(1,85)	2,79

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

Efnahagsreikningur

30. júní 2020

	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	145.206	149.106
Fastafjármunir		<u>145.206</u>	<u>149.106</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	1.925	1.310
Krafa vegna sölu á fjárfestingareign		551	0
Bundið fé		42	34
Handbært fé		3.287	1.190
Veltufjármunir		<u>5.805</u>	<u>2.534</u>
Eignir samtals		<u>151.011</u>	<u>151.640</u>
Eigið fé			
Hlutfé		659	670
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		21.041	21.796
Annað bundið eigið fé		1.120	4.371
Óráðstafað eigið fé		21.745	20.807
Eigið fé	12	<u>44.565</u>	<u>47.644</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	84.876	82.290
Tekjuskattsskuldbinding		11.476	11.616
Leiguskuldbinding		5.133	5.474
Langtímaskuldir		<u>101.485</u>	<u>99.380</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	2.909	3.007
Ógreiddur arður	12	1.090	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		962	1.609
Skammtímaskuldir		<u>4.961</u>	<u>4.616</u>
Skuldir samtals		<u>106.446</u>	<u>103.996</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>151.011</u>	<u>151.640</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2020

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Annað bundið eigið fé		Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
			Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga		
1. janúar – 30. júní 2019						
Eigið fé 1. janúar 2019	690	23.643	425	2.503	19.653	46.914
Heildarafkoma tímabilsins					1.926	1.926
Innleyst af bundnu eigið fé				(2.894)	2.894	0
Fært á bundið eigið fé				1.354	(1.354)	0
Greiddur arður					(1.118)	(1.118)
Eigið fé 30. júní 2019	12 690	23.643	425	963	22.001	47.722
Annað bundið eigið fé samtals				1.388		
1. janúar – 30. júní 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020	670	21.796	425	3.946	20.807	47.644
Heildarafkoma tímabilsins					(1.223)	(1.223)
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.946)	3.946	0
Fært á bundið eigið fé			26	669	(695)	0
Samþykkt arðgreiðsla					(1.090)	(1.090)
Endurkaup á eigin bréfum	(11)	(755)				(766)
Eigið fé 30. júní 2020	12 659	21.041	451	669	21.745	44.565
Annað bundið eigið fé samtals				1.120		

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.–30.6.	2019 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	1.223)	1.926
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	2.115	(1.799)
Hrein fjármagnsgjöld	9	2.896	3.056
Tekjuskattur .....	(	141)	685
		3.647	3.868
Skammtíma kröfur, breyting .....	(	670)	(321)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	650)	(645)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	1.320)	(966)
Innheimtar vaxtatekjur		105	76
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.587)	(1.569)
Greidd lóðaleiga .....	(	122)	(125)
		723	1.284
		Handbært fé frá rekstri	1.284
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	11	(140)	(110)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	11	(1.068)	(1.708)
Söluverð fjárfestingareigna	11	2.652	0
Aðrar kröfur, breyting .....	(	497)	(30)
Bundið fé, breyting .....	(	8)	15
		939	(1.833)
		Fjárfestingarhreyfingar	(1.833)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	13	2.944	11.300
Afborganir langtímalána	13	(1.747)	(7.770)
Greiddur arður	12	0	(1.118)
Endurkaup á eigin bréfum	12	(766)	0
		431	2.412
		Fjármögnunarhreyfingar	2.412
Hækkun á handbæru fé		2.093	1.863
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		4	5
Handbært fé í ársbyrjun		1.190	3.266
Handbært fé í lok tímabilsins		3.287	5.134

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa

Ógreiddur arður 2020	12	1.090	0
----------------------------	----	-------	---

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) ókt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 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., 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 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 24. ágúst 2020.

3. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaáðferðum 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 reikningsskilaáðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Áhrif Covid-19 á árshlutareikninginn

Efnahagsleg áhrif Covid-19 veirusýkingarinnar setja svip sinn á árshlutareikning félagsins. Skýra má samdrátt í rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu á árshlutanum að stórum hluta beint til þessara áhrifa. Helstu liðir árshlutareikningsins þar sem áhrifa Covid-19 gætir eru leigutekjur, matsbreyting fjárfestingareigna og viðskiptakröfur.

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 315 m.kr. á árshlutanum vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar og er það mat stjórnenda félagsins að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

Matslækkun fjárfestingareigna á árshlutanum að fjárhæð 2.115 millj. kr. má að stærstum hluta rekja til þeirra væntinga sem stjórnendur hafa um samdrátt í tekjum á næstu misserum.

Félagið hefur mætt aðstæðum leigutaka sem orðið hafa fyrir verulegum áhrifum af stöðunni með skilningi. Leigugreiðslum fyrir apríl, maí og júní var frestað fram í síðari hluta ágústmánaðar fyrir þá leigutaka sem það þurftu. Staða viðskiptakrafna er því hærri á reikningsskiladegi en hefðbundið er.

Skýringar, frh.:

6. Starfsþáttayfirlit

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

2020

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	1.964	1.924	680	775	95	335	(332)	5.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(486)	(534)	(190)	(236)	(44)	14	0	(1.476)
Hreinar leigutekjur	1.478	1.390	490	539	51	349	(332)	3.965
Stjórnunarkostnaður	(126)	(117)	(50)	(47)	(8)	(302)	332	(318)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.352	1.273	440	492	43	47	0	3.647
Matsbreyting fjárfestingareigna	(816)	(255)	(1.149)	512	(407)	0	0	(2.115)
Rekstrarhagnaður	536	1.018	(709)	1.004	(364)	47	0	1.532
Hrein fjármagnsgjöld								(2.896)
Tekjuskattur								141
Heildatap								(1.223)
Staða 30. júní 2020								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga	46.589	43.178	25.543	16.759	8.004			140.073

Skýringar, frh.:

6. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2019

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	1.913	2.007	977	801	104	338	(335)	5.805
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(468)	(663)	(198)	(238)	(42)	0		(1.609)
Hreinar leigutekjur	1.445	1.344	779	563	62	338	(335)	4.196
Stjórnunarkostnaður	(125)	(117)	(52)	(49)	(7)	(313)	335	(328)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.320	1.227	727	514	55	25	0	3.868
Matsbreyting fjárfestingareigna	405	1.584	(52)	(132)	(6)	0	0	1.799
Rekstrarhagnaður	1.725	2.811	675	382	49	25	0	5.667
Hrein fjármagnsgjöld								(3.056)
Tekjuskattur								(685)
Heildarhagnaður								<u>1.926</u>
Staða 30. júní 2019								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga	45.594	43.636	27.991	16.930	7.814			<u>141.965</u>

Skýringar, frh.:

7. Leigutekjur

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 315 m.kr. á árshlutanum vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar. Mat stjórnenda félagsins er að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

	2020	2019
	1.1.–30.6.	1.1.–30.6.
Áætlaðar heildarleigutekjur	6.091	6.124
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(335)	(317)
Áætlaðar tapaðar tekjur vegna Covid-19	(315)	0
	<u>5.441</u>	<u>5.807</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	94,5%	94,8%

8. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	879	1.082
Viðhald og endurbætur	276	283
Vátryggingar	89	84
Virðisrýrnun krafna	81	44
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	151	116
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>1.476</u>	<u>1.609</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	105	78
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	3	0
Fjármunatekjur alls	<u>108</u>	<u>78</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.575)	(1.672)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.292)	(1.328)
Lóðarleiga	(122)	(125)
Önnur fjármagnsgjöld	(15)	(9)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(3.004)</u>	<u>(3.134)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.896)</u>	<u>(3.056)</u>
----------------------------	-----------------	-----------------

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	1.095	575
Fjármagnstekjuskattur	641	637
Aðrar skammtímakröfur	189	98
	<u>1.925</u>	<u>1.310</u>

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2020		31.12.2019	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	1.731	(149)	1.216	(135)
Gjaldfallið innan 30 daga	182	(21)	61	(3)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	126	(22)	145	(16)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	147	(69)	100	(58)
	<u>2.186</u>	<u>(261)</u>	<u>1.522</u>	<u>(212)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2020	31.12.2019
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1	143.632	138.524
Kaup tímabilsins	140	332
Viðbætur tímabilsins	1.068	3.292
Selt á tímabilinu	(2.652)	(865)
Matsbreyting tímabilsins	(2.115)	2.349
Bókfært verð í lok tímabils	<u>140.073</u>	<u>143.632</u>
Fasteignir	132.069	136.023
Þróunareignir	8.004	7.609
	<u>140.073</u>	<u>143.632</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	5.133	5.474
Fjárfestingareignir samtals	<u>145.206</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 sölurverð 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. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 5,9% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2019 5,9%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.115 millj. kr. á tímabilinu (2019: 1.799 millj. kr. hækkun).

Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2020		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Leigutekjur	+/- 1%	1.653	(1.653)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	11.805	(9.975)
Markaðsverð leigu	+/- 5%	6.588	(6.588)

Skýringar, frh.:

12. Eigið fé

Hlutfé

Skráð heildarhlutfé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 670 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 11 millj. kr. Þann 8. maí 2020 var hlutfé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnvirði 20 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 10. mars 2020.

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. Stjórn Reita hefur tekið ákvörðun um að arðurinn verði greiddur út þann 9. september 2020 en huggst safna nýju hlutfé í hlutfjárútbóði til þess meðal annars að mæta þessari útgreiðslu til hluthafa.

13. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	30.6.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	28.389	28.192
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	58.425	55.680
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	1.292	1.741
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	88.106	85.613
Næsta árs afborganir langtímalána	(2.909)	(3.007)
Eignfærður lántökukostnaður	(321)	(316)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	84.876	82.290

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	2.909	3.007
Vaxtaberandi skuldir alls	87.785	85.297

14. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 10,3% (2019: 26,2%).

	2020	2019
	1.1.–30.6.	1.1.–30.6.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(1.364)	2.611
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	20,0%
Óeignfærð skatteign	(9,7%) (132)	(6,2%) (163)
Virkur tekjuskattur	10,3%	26,2%
	141	(685)

15. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

Aðsetur	Eignarhlutur		
	30.6.2020	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*

	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.560	2.881	2.956	2.962	2.928
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(662)	(814)	(905)	(902)	(820)
Hreinar leigutekjur	1.898	2.067	2.051	2.060	2.108
Stjórnunarkostnaður	(156)	(162)	(150)	(157)	(156)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.742	1.905	1.901	1.903	1.952
Matsbreyting fjárfestingareigna	20	(2.135)	358	192	1.093
Rekstrarhagnaður	1.762	(230)	2.259	2.095	3.045
Fjármunatekjur	51	57	80	30	42
Fjármagnsgjöld	(1.907)	(1.097)	(1.374)	(1.262)	(1.815)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.856)	(1.040)	(1.294)	(1.232)	(1.773)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(94)	(1.270)	965	863	1.272
Tekjuskattur	(97)	238	(196)	(234)	(343)
(Heildartap) –hagnaður	(191)	(1.032)	769	629	929

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins