

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2015

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit	11

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi samstæðu 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 tíu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 2.910 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 43.033 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í byrjun apríl gekk félagið frá kaupum á Reitum Hótel Ísland ehf. sem á fasteignina að Ármúla 9. Hið nýja dótturfélag er hluti af samstæðunni frá og með 1. apríl 2015.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 2.814 en þeir voru 184 í ársbyrjun. Hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þann 9. apríl 2015.

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 30. júní 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

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 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 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2015.

Í stjórn félagsins:



Flóri Arnarson
Thomas Motta
Guðni Þór Guðnason

Forstjóri:



Guðni Þór Guðnason

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en 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 á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Reykjavík, 20. ágúst 2015.

KPMG ehf.



Margrét G. Flórens
Sigrún Helga Sveinisdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársþelmingur	
		2015	2014	2015	2014
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur		2.210	2.105	4.322	4.173
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(578)	(487)	(1.070)	(927)
Hreinar leigutekjur		1.632	1.618	3.252	3.246
Stjórnunarkostnaður		(107)	(99)	(213)	(201)
Kostnaður vegna skráningar		0	0	(87)	(1)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.525	1.519	2.952	3.044
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	2.485	1.150	2.759	1.311
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		6 (5)		3 (5)	
Rekstrarhagnaður		4.016	2.664	5.714	4.350
Fjármunatekjur		23	146	75	479
Fjármagnsgjöld		(1.445)	(1.403)	(2.136)	(2.700)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(1.422)	(1.257)	(2.061)	(2.221)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.594	1.407	3.653	2.129
Tekjuskattur		(518)	(298)	(743)	(457)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		2.076	1.109	2.910	1.672
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		2,76	2,63	3,85	3,98

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	30.6.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	106.513	101.010
Fyrirframgreiddur kostnaður		97	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		521	457
Bundið fé		393	326
Handbært fé		1.099	506
Veltufjármunir		2.110	1.289
Eignir samtals		<u>108.623</u>	<u>102.299</u>
 Eigið fé			
Hlutafé		755	751
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		29.240	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna		3.882	1.670
Óráðstafað eigið fé		9.156	8.458
Eigið fé	8	<u>43.033</u>	<u>39.948</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	55.650	53.244
Tekjuskattskuldbinding		6.779	6.055
Langtímaskuldir		<u>62.429</u>	<u>59.299</u>
Vaxtaberandi skuldir	9	1.987	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.174	1.092
Skammtímaskuldir		<u>3.161</u>	<u>3.052</u>
Skuldir samtals		<u>65.590</u>	<u>62.351</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>108.623</u>	<u>102.299</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2014*					
Eigið fé 1. janúar 2014	420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður tímabilsins			1.048	624	1.672
Eigið fé 30. júní 2014	420	12.528	1.248	8.094	22.290
1. janúar - 30. júní 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	751	29.069	1.670	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins			2.212	698	2.910
Útgefið nýtt hlutfé	4	187			191
Keypt eigin bréf	0	(16)			(16)
Eigið fé 30. júní 2015	755	29.240	3.882	9.156	43.033

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Ekki kannað

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.*
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		2.910	1.672
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	6	2.061	2.221
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	2.759)	(1.311)
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna .....	(	3)	5
Tekjuskattur		743	457
		<u>2.952</u>	<u>3.044</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	64)	37
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	30)	(59)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	94)	(22)
Innheimtar vaxtatekjur		29	24
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.114)	(1.830)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.773</u>	<u>1.216</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.055)	(798)
Söluverð fjárfestingareigna		1.250	202
Aðrar kröfur, breyting		17	(7)
Bundið fé, breyting .....	(	67)	(662)
Fjárfestingarhreyfingar	(	855)	(1.265)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán		2.300	0
Ný skammtímalán		0	210
Afborganir langtímalána .....	(	2.794)	(316)
Nýtt hlutafé		191	0
Keypt eigin bréf .....	(	15)	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	318)	(106)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		600	(155)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	7)	(9)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>506</u>	<u>398</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.099</u>	<u>234</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.943)	0
Yfirteknar skuldir		1.943	0

Skýringar á blaðsíðum 9 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Ekki kannað

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 hefur að geyma árs Slutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf., Reitir VIII ehf., Reitir þjónusta ehf. og Reitir Hótel Ísland 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

Árs Slutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs Slutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs Slutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árs Slutareikninginn 20. ágúst 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs Slutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reitir.is.

Árs Slutareikningurinn 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 árs Slutareikninga 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:

	2015	2014
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.*
Fasteignagjöld	662	605
Viðhald og endurbætur	305	222
Vátryggingar	41	41
Virðisrýrnun krafna	13	14
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	49	45
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>1.070</u>	<u>927</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	42	87
Gengishagnaður gjaldmiðla	33	392
Fjármunatekjur alls	<u>75</u>	<u>479</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(1.163)	(2.116)
Verðbætur	(973)	(584)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(2.136)</u>	<u>(2.700)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.061)</u>	<u>(2.221)</u>

* Ekki kannað

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Fasteignir	102.789	97.286
Byggingaréttir	3.724	3.724
Fjárfestingareignir alls	<u>106.513</u>	<u>101.010</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. Matið tekur mið af nýlegum breytingum á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði sem lækkar væntan veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) lítillega (2015 6M: 6,4%, 2014 12M: 6,6%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.759 millj. kr. á tímabilinu (2014: 1.311 millj. kr.).

8. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins nemur 755 millj. kr. Í byrjun mars gaf félagið út hlutafé að nafnverði 4 millj. kr. sem selt var til starfsmanna félagsins byggt á heimild hluthafafundar þann 21. nóvember 2014 og nam söluverðið 191 millj. kr.

Í júní var áætlun um endurkaup á eigin hlutum félagsins hrint í framkvæmd. Samkvæmt endurkaupaáætluninni verða að hámarki keyptir 34 millj. hlutir og fjárhæð endurkaupanna verður aldrei hærrí en 2.300 millj. kr. Framkvæmd endurkaupaáætlunar lýkur á aðalfundardegi félagsins 2016 en þó aldrei síðar en þann 29. febrúar 2016 ef kaupum samkvæmt áætluninni verður ekki lokið áður. Endurkaupaáætlunin er framkvæmd í samræmi við samþykkt hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005. Í lok júní átti félagið 0,03% af heildarhlutafé þess.

9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	30.6.2015	31.12.2014
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	31.679	29.448
Skuldabréfaútgáfa	26.749	26.556
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>58.428</u>	<u>56.004</u>
Næsta árs afborganir langtímalána	(1.135)	(1.067)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(852)	(893)
Eignfærður lántökukostnaður	(791)	(800)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>55.650</u>	<u>53.244</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.135	1.067
Gjaldfallnar afborganir og vextir	852	893
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>1.987</u>	<u>1.960</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>57.637</u>	<u>55.204</u>

Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað

Ársfjórðungsyfirlit

	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.210	2.112	2.172	2.170	2.105
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(578)	(492)	(540)	(638)	(487)
Hreinar leigutekjur	1.632	1.620	1.632	1.532	1.618
Stjórnunarkostnaður	(107)	(106)	(132)	(94)	(99)
Kostnaður vegna skráningar	0	(87)	0	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.525	1.427	1.500	1.438	1.519
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.485	274	420	205	1.150
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	6	(3)	13	0	(5)
Rekstrarhagnaður	4.016	1.698	1.933	1.643	2.664
Fjármunatekjur	23	52	63	0	146
Fjármagnsgjöld	(1.445)	(691)	(865)	(1.458)	(1.403)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.422)	(639)	(802)	(1.458)	(1.257)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.594	1.059	1.131	185	1.407
Tekjuskattur	(518)	(225)	(480)	(50)	(298)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.076	834	651	135	1.109