

Reitir fasteignafélag hf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 31. mars 2015

Reitir fasteignafélag hf.  
Kringlan 4-12  
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

# Efnisyfirlit

---

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

---

Starfsemi 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 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 heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 834 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2015. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 40.973 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

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 lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 232 en þeir voru 184 í ársbyrjun. Hluthöfum félagsins fjölgaði um rúmlega þrjú þúsund í byrjun apríl í kjölfar almenns útboðs á hlutabréfum í félaginu. Hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þann 9. apríl.

## 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 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 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 31. mars 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. maí 2015.

Í stjórn félagsins:



Handwritten signatures of the board members in blue ink. The signatures are: Elin Aronnes, Albert Guðmundsson, and Steinar Thorgeirsson.

Forstjóri:



Handwritten signature of the CEO in blue ink: Guðjón P. Arnarson.

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 31. mars 2015

	Skýr.	2015 1.1. -31.3.		2014 1.1. -31.3.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>				
Leigutekjur .....		2.112		2.068
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 492)	(	440)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.620</b>		<b>1.628</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 106)	(	102)
Kostnaður vegna skráningar .....		( 87)	(	1)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.427</b>		<b>1.525</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	274		161
Sölutap fjárfestingareigna .....		( 3)	(	0)
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....</b>		<b>1.698</b>		<b>1.686</b>
Fjármunatekjur .....		52		333
Fjármagnsgjöld .....		( 691)	(	1.297)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>6</b>	<b>( 639)</b>	<b>(</b>	<b>964)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.059</b>		<b>722</b>
Tekjuskattur .....		( 225)	(	159)
<b>Hagnaður tímabilsins.....</b>		<b>834</b>		<b>563</b>
Önnur heildarafkoma .....		0		0
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>834</b>		<b>563</b>
<b>Hagnaður á hlut</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		1,11		1,34

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

## Efnahagsreikningur 31. mars 2015

	Skýr.	31.3.2015	31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	101.457	101.010
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		433	457
Bundið fé .....		417	326
Handbært fé .....		796	506
Veltufjármunir		1.646	1.289
<b>Eignir samtals</b>		<u>103.103</u>	<u>102.299</u>
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		755	751
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		29.256	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		1.889	1.670
Óráðstafað eigið fé .....		9.073	8.458
Eigið fé	8	<u>40.973</u>	<u>39.948</u>
 <b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	52.878	53.244
Tekjuskattskuldbinding .....		6.280	6.055
Langtímaskuldir		<u>59.158</u>	<u>59.299</u>
 Vaxtaberandi skuldir .....	9	1.925	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.047	1.092
Skammtímaskuldir		<u>2.972</u>	<u>3.052</u>
Skuldir samtals		<u>62.130</u>	<u>62.351</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>103.103</u>	<u>102.299</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2015

---

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 31. mars 2014</b>					
Eigið fé 1. janúar 2014 .....	420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður tímabilsins .....			129	434	563
Eigið fé 31. mars 2014 .....	420	12.528	329	7.904	21.181
<b>1. janúar - 31. mars 2015</b>					
Eigið fé 1. janúar 2015 .....	751	29.069	1.670	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins .....			219	615	834
Útgefið nýtt hlutfé .....	4	187			191
Eigið fé 31. mars 2015 .....	755	29.256	1.889	9.073	40.973

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 31. mars 2015

	Skýr.	2015 1.1.-31.3.	2014 1.1.-31.3.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		834	563
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld .....	5	639	964
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7 (	274)	( 161)
Sölutap fjárfestingareigna .....		3	0
Tekjuskattur .....		225	159
		<u>1.427</u>	<u>1.525</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		12	105
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	27)	217
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	15)	322
Innheimtar vaxtatekjur .....		14	12
Greidd vaxtagjöld .....	(	565)	( 916)
Handbært fé frá rekstri		<u>861</u>	<u>943</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	192)	( 276)
Söluverð fjárfestingareigna .....		18	0
Aðrar kröfur, breyting .....		13	( 6)
Bundið fé, breyting .....	(	91)	( 482)
Fjárfestingarhreyfingar	(	252)	( 764)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	502)	( 165)
Nýtt hlutafé .....		191	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	311)	( 165)
Hækkun á handbæru fé .....		298	14
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	8)	( 6)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>506</u>	<u>398</u>
Handbært fé í lok tímabils .....		<u>796</u>	<u>406</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 10 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# 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 31. mars 2015 hefur að geyma árshlutareikning 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. og Reitir þjónusta 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

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 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 28. maí 2015.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins 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](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 kostnaðars, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar 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.

## 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2015	2014
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld .....	327	303
Viðhald og endurbætur .....	117	87
Vátryggingar .....	21	21
Virðisrýrnun krafna .....	3	7
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	24	22
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	492	440

## 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	18	43
Verðbætur .....	0	2
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	34	288
Fjármunatekjur alls .....	52	333

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 538)	( 1.042)
Verðbætur .....	( 144)	( 255)
Lántökukostnaður .....	( 9)	0
Fjármagnsgjöld alls .....	( 691)	( 1.297)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 639)	( 964)



## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.3.2015	31.12.2014
Fasteignir .....	97.733	97.286
Byggingaréttir .....	3.724	3.724
Fjárfestingareignir alls .....	<u>101.457</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 3M: 6,5%, 2014 12M: 6,6%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 274 millj. kr. á tímabilinu (2014: 161 millj. kr.).

### 8. Eigið fé

Heildarhlutfé félagsins nemur 755 millj. kr. Í byrjun mars gaf félagið út hlutfé 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.

### 9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	31.3.2015	31.12.2014
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	29.084	29.448
Skuldabréfaútgáfa .....	<u>26.510</u>	<u>26.556</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>55.594</u>	<u>56.004</u>
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.073)	( 1.067)
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	( 852)	( 893)
Eignfærður lántökukostnaður .....	<u>( 791)</u>	<u>( 800)</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>52.878</u>	<u>53.244</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	1.073	1.067
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	<u>852</u>	<u>893</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>1.925</u>	<u>1.960</u>
Vaxtaberandi skuldir alls .....	<u>54.803</u>	<u>55.204</u>

Skýringar, frh.:

10. Ársfjórðungsfirlit

	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014	1F 2014
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.112	2.172	2.170	2.105	2.068
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 492)	( 540)	( 638)	( 487)	( 440)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.620</b>	<b>1.632</b>	<b>1.532</b>	<b>1.618</b>	<b>1.628</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 106)	( 132)	( 94)	( 99)	( 103)
Kostnaður vegna skráningar .....	( 87)	0	0	0	0
<b>Rekstrarhagnaður.....</b>	<b>1.427</b>	<b>1.500</b>	<b>1.438</b>	<b>1.519</b>	<b>1.525</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	274	420	205	1.150	161
(Sölutap) - hagnaður fjárfestingareigna ....	( 3)	13	0	( 5)	0
<b>Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....</b>	<b>1.698</b>	<b>1.933</b>	<b>1.643</b>	<b>2.664</b>	<b>1.686</b>
Fjármunatekjur .....	52	63	0	146	333
Fjármagnsgjöld .....	( 691)	( 865)	( 1.458)	( 1.403)	( 1.297)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 639)</b>	<b>( 802)</b>	<b>( 1.458)</b>	<b>( 1.257)</b>	<b>( 964)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.059</b>	<b>1.131</b>	<b>185</b>	<b>1.407</b>	<b>722</b>
Tekjuskattur .....	( 225)	( 480)	( 50)	( 298)	( 159)
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins .....</b>	<b>834</b>	<b>651</b>	<b>135</b>	<b>1.109</b>	<b>563</b>
Önnur heildarafkoma .....	0	0	0	0	0
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>834</b>	<b>651</b>	<b>135</b>	<b>1.109</b>	<b>563</b>