

Reitir fasteignafélag hf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar  
30. júní 2013

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

---

Reitir fasteignafélag hf. er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## Rekstur fyrstu sex mánuði ársins 2013

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 2.222 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 15.170 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 420 millj. kr.

Í júní 2013 var undirrituð viljayfirlýsing við hóp fjárfesta um kaup þeirra á nýju hlutafé í félaginu að fjárhæð 12.000 millj. kr. og skuldabréfum að fjárhæð 25.000 millj. kr. Kaupin eru háð því skilyrði að félagið nái viðunandi samningum við erlenda lánveitanda sinn en félagið hefur samþykkt sáttartilboð Seðlabanka Íslands vegna erlendrar fjármögnunar félagsins.

Hluthafar félagsins voru sjö í lok júní, þeir sömu og í ársbyrjun. Þrír hluthafar áttu yfir 10% af hlutafé í félaginu í lok júní, en þeir eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf. ....	42,7%
Landsbankinn hf. ....	29,6%
Protabú Landic Property hf. ....	15,9%

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins númer 15/2010 eru eignarhlutir stærstu hluthafa félagsins skilyrtir.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Reita fasteignafélags hf. og dótturfélaga, en í samstæðunni eru níu félög.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2013 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013.

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 rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2013.

Í stjórn félagsins:

Elín Árnadóttir

Finnur Sveinbjörnsson  
Martha Eiríksdóttir

Gunnar Jónsson  
Þórarinn Viðar Þórarinsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð 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 fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum 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 á árshlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við ályktun okkar viljum við vekja athygli á skýringu nr. 8 með árshlutareikningnum en þar kemur fram að samstæðan uppfylli ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Jafnframt kemur fram að félagið og dótturfélög þess hafa samþykkt sáttartilboð Seðlabanka Íslands vegna brota á ákvæðum laga um gjaldeyrisráð með því að gera viðauka við lánasamninga við erlendan lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu bankans fyrir breytingunum. Félagið er að vinna í því að fá samþykki erlenda lánveitandans fyrir skilyrðum sáttarinnar.

Reykjavík, 30. ágúst 2013.

## KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	2013 1.1. -30.6.	2012 1.1. -30.6.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....		4.023	3.861
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	871)	( 856)
<b>Hreinar leigutekjur</b> .....		3.152	3.005
Stjórnunarkostnaður .....	(	200)	( 202)
Kostnaður vegna endurskipulagningar .....	(	4)	( 67)
	(	204)	( 269)
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		2.948	2.736
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	2.236	( 10.028)
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna .....		56	( 7)
<b>Hagnaður (tap) fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b> .....		5.240	( 7.299)
Fjármunatekjur .....		803	118
Fjármagnsgjöld .....	(	3.251)	( 3.917)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	5	( 2.448)	( 3.799)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b> .....		2.792	( 11.098)
Tekjuskattur .....	(	570)	1.467
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins</b> .....		2.222	( 9.631)
Önnur heildarafkoma .....		0	0
<b>Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins</b> .....		2.222	( 9.631)

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

## Efnahagsreikningur 30. júní 2013

	Skýr.	30.6.2013	31.12.2012
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	90.629	88.639
Eignir til eigin nota .....		23	24
Langtímakröfur .....		60	60
Fastafjármunir		90.712	88.723
Viðskiptakröfur .....		164	201
Aðrar skammtímakröfur .....		233	122
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		105	0
Bundið fé .....		2.069	1.359
Handbært fé .....		854	667
Veltufjármunir		3.425	2.349
<b>Eignir samtals</b>		<b>94.137</b>	<b>91.072</b>
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	7	420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		12.528	12.528
Óráðstafað eigið fé .....		2.222	0
Eigið fé		15.170	12.948
 <b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	6.700	15.165
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.614	3.044
Langtímaskuldir		10.314	18.209
Vaxtaberandi skuldir .....	8	67.711	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		942	817
Skammtímaskuldir		68.653	59.915
Skuldir samtals		78.967	78.124
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>94.137</b>	<b>91.072</b>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2013

---

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 30. júní 2012</b>				
Eigið fé 1. janúar 2012 .....	7	16.098	3.396	19.501
Heildartap tímabilsins .....			( 9.631)	( 9.631)
Millifært .....		( 6.235)	6.235	0
Útgefin jöfnunarlutabréf .....	413	( 413)		0
Eigið fé 30. júní 2012 .....	420	9.450	0	9.870
<b>1. janúar - 30. júní 2013</b>				
Eigið fé 1. janúar 2013 .....	420	12.528	0	12.948
Heildarhagnaður tímabilsins .....			2.222	2.222
Eigið fé 30. júní 2013 .....	420	12.528	2.222	15.170

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) tímabilsins .....		2.222 (	9.631)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....		9	9
Hrein fjármagnsgjöld .....	5	2.448	3.799
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6 (	2.236)	10.028
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna .....	(	56)	7
Tekjuskattur .....		570	( 1.467)
		<u>2.957</u>	<u>2.745</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	23)	( 48)
Skammtímaskuldir, breyting .....		4	235
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	19)	187
Innheimtar vaxtatekjur .....		24	26
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.694)	( 1.808)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.268</u>	<u>1.150</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	171)	( 100)
Söluverð fjárfestingareigna .....		149	48
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	8)	0
Fjárfesting í dótturfélagi .....	(	1)	0
Aðrar kröfur, breyting .....		1	16
Bundið fé, breyting .....	(	710)	85
Fjárfestingarhreyfingar	(	740)	49
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	336)	( 811)
Fjármögnunarhreyfingar	(	336)	811)
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		192	388
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....	(	5)	4
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		667	1.083
<b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....		<u>854</u>	<u>1.475</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð fjárfestingareigna .....		329	0
Vaxtaberandi skuldir .....	(	329)	0

Skýringar á blaðsíðum 9 - 11 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 30. júní 2013 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. 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 2012.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 30. ágúst 2013.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2012.

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 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. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	76	62
Verðbætur .....	6	10
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	721	46
Fjármunatekjur alls .....	<u>803</u>	<u>118</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 1.897)	( 1.929)
Verðbætur .....	( 1.354)	( 1.976)
Lántökukostnaður .....	0	( 12)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 3.251)</u>	<u>( 3.917)</u>

Hrein fjármagnsgjöld .....

	( 2.448)	( 3.799)
--	----------	----------

## 6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Fasteignir .....	86.831	84.983
Fasteignir í byggingu .....	682	540
Byggingaréttir .....	3.116	3.116
Fjárfestingareignir alls .....	<u>90.629</u>	<u>88.639</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi.

Við mat á fjárfestingareignum í sex mánaða uppgjöri félagsins var sama aðferðarfræði notuð og lýst hefur verið í ársuppgjöri félagsins.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.236 millj. kr. á tímabilinu (2012: 10.028 millj. kr. lækkun).

### 7. Eigið fé

Heildar útgefið hlutfé nemur 420 millj. kr.

### 8. Vaxtaberandi skuldir

Í lok fyrri árhelmingis uppfyllir samstæðan ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 1 er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánakvaðir samningsins við lok uppgjörstímabils, þannig að gjaldfellingarákvæði verða virk, þá á að flokka þessi lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lánveitendur samþykki, eftir uppgjörstímabil og áður en reikningurinn er samþykktur að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin.

Samstæðan hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlenda lánveitanda um ákvæði í viðaukum við lánasamninga sem gerðir voru árið 2009 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu samstæðunnar. Viðaukar þessir hlutu ekki þá undanþágu Seðlabanka Íslands sem tilskilin var samkvæmt ákvæðum laga um gjaldeyrismál. Bankinn telur viðaukana ekki gilda þar sem að breytingar í þeim hafi ekki verið í samræmi við þær reglur sem gilda um fjármagnshöft á Íslandi. Seðlabanki Íslands sendi félaginu bréf þann 20. desember 2012 og tilkynnti félaginu að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hafi brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðaukana án þess að hafa leitað eftir samþykki bankans fyrir breytingunum. Seðlabanki Íslands hefur boðið félaginu og dótturfélögum þess sátt í þessu máli sem þau hafa samþykkt og er verið að vinna í því að fá samþykki hins erlenda lánveitanda fyrir skilyrðum sáttarinnar. Samstæðan fékk ekki heimild hjá Seðlabanka Íslands til að greiða afborgun að fjárhæð 595 millj. kr. á gjalddaga í mars og júní 2013.

Í lok júní 2013 var undirrituð viljayfirlýsing um kaup hóp fjárfesta á nýju hlutfé í félaginu að fjárhæð 12.000 millj. kr. og nýjum verðtryggðum skuldabréfaflokki að fjárhæð 25.000 millj. kr. útgefnun af félaginu. Jafnframt hefur félagið náð samningum við Íslandsbanka um allt að 14.000 millj. kr. lánveitingu til félagsins á hagstæðari kjörum en núverandi fjármögnun félagsins. Kaupin eru háð því skilyrði að félagið nái viðunandi samningum við erlenda lánveitanda samstæðunnar.

Stefnt er að því að endurfjármögnun félagsins verði lokið fyrir árslok 2013. Jafnframt er horft til þess að skrá hlutfé félagsins á Nasdaq OMX á Íslandi vorið 2014.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.6.2013	31.12.2012
Næsta árs afborganir langtímalána .....	16.088	15.786
Gjaldfallnar afborganir .....	595	0
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna IAS1 .....	51.028	43.312
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	67.711	59.098

## Skýringar, frh.:

### 9. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög þeirra, dótturfélög félagsins, stjórnarmenn og forstjóra teljast til tengdra aðila. Hluthafar sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Arion banki hf.) og Landsbankinn hf.

#### Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif á samstæðuna greinast þannig í efnahagsreikningi:

	30.6.2013	31.12.2012
<b>Eignir:</b>		
Bundið fé .....	1.015	763
Handbært fé .....	854	667
	<u>1.869</u>	<u>1.430</u>
<b>Skuldir:</b>		
Vaxtaberandi skuldir .....	36.191	35.794
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir) .....	73	136
	<u>36.264</u>	<u>35.930</u>

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í rekstrarreikningi:

	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
Leigutekjur .....	31	29
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	43	32
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 1.782)	( 1.985)

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

### 10. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok júní og eru eftirtalin:

	Eignarhlutur	
	30.6.2013	31.12.2012
Reitir I ehf. ....	100%	100%
Reitir II ehf. ....	100%	100%
Reitir III ehf. ....	100%	100%
Reitir IV ehf. ....	100%	100%
Reitir V ehf. ....	100%	100%
Reitir VI ehf. ....	100%	100%
Reitir VII ehf. ....	100%	100%
Reitir þjónusta ehf. ....	100%	-