

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
30. júní 2014

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
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

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 2014

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 1.672 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 22.290 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 420 millj. kr.

Hluthafar félagsins voru 113 í lok júní, en voru 6 í ársbyrjun, Breytingin felst í því að Þrotabú Landic Property hf. hefur úthlutað af eignahlut sínum til kröfuhafa búsins. Tíu stærstu hluthafarnir eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf.	42,7%
Landsbankinn hf.	31,7%
Íslandsbanki hf.	6,9%
Haf Funding 2008-1 Limited	6,0%
Glitnir hf.	5,2%
Arion banki hf.	2,2%
Þrotabú Landic Property hf.	1,1%
Kaupþing hf.	0,7%
Lífeyrissj. starfsm.rík. B-deild	0,5%
Gildi - Lífeyrissjóður	0,5%

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. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðu árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2014 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

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.

Undanfarið hefur samstæðan unnið að undirbúningi við sölu á nýju hlutafé og skráningu í kauphöll. Nýverið undirritaði félagið viljayfirlýsingu um endurfjármögnun á stærstum hluta skulda félagsins og væntir stjórn félagsins og forstjóri þess að endurfjármögnunin klárast á síðari hluta ársins 2014.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag rætt um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 og staðfesta hann.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	2014 1.1. -30.6.	2013 1.1. -30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		4.173	4.023
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	927)	(871)
Hreinar leigutekjur		3.246	3.152
Stjórnunarkostnaður .....	(	201)	(200)
Kostnaður vegna endurskipulagningar .....	(	1)	(4)
	(	202)	(204)
Rekstrarhagnaður		3.044	2.948
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	1.311	2.236
(Söluþap) -hagnaður fjárfestingareigna .....	(	5)	56
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		4.350	5.240
Fjármunatekjur		479	803
Fjármagnsgjöld .....	(	2.700)	(3.251)
Hrein fjármagnsgjöld	5	2.221)	(2.448)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.129	2.792
Tekjuskattur .....	(	457)	(570)
Hagnaður tímabilsins		1.672	2.222
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildarhagnaður tímabilsins		1.672	2.222

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2014

	Skýr.	30.6.2014	31.12.2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	99.639	97.710
Viðskiptakröfur og aðrar skammtíma kröfur		844	441
Fyrirframgreiddur kostnaður		97	0
Bundið fé		3.237	2.575
Handbært fé		234	398
Veltufjármunir		4.412	3.414
Eignir samtals		<u>104.051</u>	<u>101.124</u>
 Eigið fé			
Hlutfé		420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.248	200
Óráðstafað eigið fé		8.094	7.470
Eigið fé		<u>22.290</u>	<u>20.618</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	7	5.456	5.513
Tekjuskattsskuldbinding		5.522	5.066
Langtímaskuldir		<u>10.978</u>	<u>10.579</u>
Vaxtaberandi skuldir	7	69.505	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.278	744
Skammtímaskuldir		<u>70.783</u>	<u>69.927</u>
Skuldir samtals		<u>81.761</u>	<u>80.506</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>104.051</u>	<u>101.124</u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbogaðs hlutfjár	Mats- Breyting Fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður tímabilsins			0	2.222	2.222
Eigið fé 30. júní 2013	420	12.528	0	2.222	15.170
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

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.672	2.222
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		3	9
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 (	1.311)	(2.236)
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna		5	(56)
Hrein fjármagnsgjöld	5	2.221	2.448
Tekjuskattur		457	570
		<u>3.047</u>	<u>2.957</u>
Skammtímakröfur, breyting		34	(23)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	59)	4
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	25)	(19)
Innheimtar vaxtatekjur		24	24
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.830)	(1.694)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.216</u>	<u>1.268</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	798)	(171)
Söluverð fjárfestingareigna		202	149
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(1)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	7)	(7)
Bundið fé, breyting .....	(	662)	(710)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.265)</u>	(<u>740)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	316)	(336)
Ný skammtímalán		210	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>106)</u>	(<u>336)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	155)	192
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	9)	(5)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>398</u>	<u>667</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>234</u>	<u>854</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		375	329
Vaxtaberandi skuldir		0	(329)
Kaupverð fjárfestingareigna .....	(	400)	0
Skammtímaskuldir		400	0
Skammtímakröfur .....	(	375)	0

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 30. júní 2014 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. 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 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 2013.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 29. ágúst 2014.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2013.

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:

	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	85	76
Verðbætur	2	6
Gengishagnaður gjaldmiðla	392	721
Fjármunatekjur alls	<u>479</u>	<u>803</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(2.116)	(1.897)
Verðbætur	(584)	(1.354)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(2.700)</u>	<u>(3.251)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.221)</u>	<u>(2.448)</u>

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2014	31.12.2013
Fasteignir	96.523	94.594
Byggingaréttir	3.116	3.116
Fjárfestingareignir alls	<u>99.639</u>	<u>97.710</u>

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal.

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 á tímabilinu var 1.311 millj. kr. (2013: 2.236 millj. kr. hækkun).

7. Vaxtaberandi skuldir

Þróun undanfarinna ára gerir það að verkum að félagið uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilareglum er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánakvaðir samnings á reikningsskiladegi þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lánveitendur samþykki, eftir reikningsskiladag og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin.

Móðurfélag félagsins hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlenda lánveitanda þess 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 þeim bar samkvæmt ákvæðum laga um gjaldeyrismál. Bankinn taldi 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. Seðlabankinn hefur boðið félaginu sátt í þessu máli. Félagið hefur undirritað nýja viðauka við hinn erlenda lánveitanda sem Seðlabankinn hefur samþykkt og er unnið í því að aflétta ákveðnum fyrirvörum í þeim viðaukum til þess að þeir öðlist lagalegt gildi. Sökum þessarar stöðu hefur félagið ekki getað greitt lánveitandanum afborganir að fjárhæð 1.233 millj. kr. á árunum 2013 og 2014.

Stefnt er að því að endurfjármögnun Reita verði lokið á síðari hluta ársins 2014. Horft til þess að skrá hlutfélagins á Nasdaq OMX á Íslandi í framhaldi af endurfjármögnun þess.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.6.2014	31.12.2013
Næsta árs afborganir langtímalána	7.103	29.175
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna IAS1	61.169	39.082
Gjaldfallnar afborganir	1.233	926
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>69.505</u>	<u>69.183</u>

Skýringar, frh.:

8. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélög, 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 greinast þannig í efnahagsreikningi:

	30.6.2014	31.12.2013
Eignir:		
Bundið fé	1.354	1.033
Handbært fé	232	398
	<u>1.586</u>	<u>1.431</u>
Skuldir:		
Vaxtaberandi skuldir	36.911	36.438
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir)	242	206
	<u>37.153</u>	<u>36.644</u>

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

	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur	32	31
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	33	43
Vaxtagjöld og verðbætur	(1.482)	(1.782)

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

9. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok júní og eru eftirtalin:

	Eignarhluti	
	30.6.2014	31.12.2013
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%	100%