

Reitir II ehf.
Samandregin árshlutareikningur
30. júní 2014

Reitir II ehf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Reitir II ehf. 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 félagsins 63 millj. kr. Eigið fé félagsins í lok júní var 1.235 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að teknu tilliti til hlutafjárs að fjárhæð 2 millj. kr.

Engar breytingar voru á eignarhaldi félagsins á tímabilinu. Í lok júní var allt hlutfé þess í eigu Reita fasteignafélags hf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

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

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Undanfarið hefur móðurfélag Reita II ehf. unnið að undirbúningi við sölu á nýju hlutfé og skráningu í kauphöll. Félagið hefur undirritað viljayfirlýsingu um endurfjármögnun á stærstum hluta skulda félagsins og væntir stjórn móðurfélagsins og forstjóri þess að endurfjármögnunin klárast á síðari hluta ársins 2014.

Stjórn Reita II ehf. hefur í dag rætt um árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita II ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning Reita II ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings 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 árslutareikningnum.

Ályktun

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

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við ályktun okkar viljum við vekja athygli á skýringu nr. 7 með árslutareikningnum en þar kemur fram að félagið uppfylli ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

KPMG ehf.



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		867.208	831.752
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	219.640)	(209.000)
Hreinar leigutekjur		647.568	622.752
Stjórnunarkostnaður .....	(	49.836)	(48.626)
Rekstrarhagnaður		597.732	574.126
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	292.852	487.121
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	52.793
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		890.584	1.114.040
Fjármunatekjur		3.795	2.831
Fjármagnsgjöld .....	(	815.899)	(1.017.109)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(812.104)	(1.014.278)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		78.480	99.762
Tekjuskattur .....	(	15.700)	0
Hagnaður tímabilsins		62.780	99.762
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildarhagnaður tímabilsins		62.780	99.762

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2014

	Skýr.	30.6.2014	31.12.2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	22.296.315	21.802.826
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		64.450	69.179
Fyrirframgreiddur kostnaður		22.914	0
Bundið fé		29.378	25.185
Handbært fé		4.005	21.777
Veltufjármunir		<u>120.747</u>	<u>116.141</u>
Eignir samtals		<u><u>22.417.062</u></u>	<u><u>21.918.967</u></u>
 Eigið fé			
Hlutfé		1.900	1.900
Matsbreyting fjárfestingareigna		5.515.870	5.281.588
Ójafnað eigið fé		(4.282.719)	(4.111.217)
Eigið fé		<u>1.235.051</u>	<u>1.172.271</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	7	1.078.516	1.094.115
Tekjuskattsskuldbinding		315.587	299.887
Langtímaskuldir		<u>1.394.103</u>	<u>1.394.002</u>
 Vaxtaberandi skuldir	7	18.518.096	18.390.297
Skuld við móðurfélag	8	1.086.064	831.027
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		183.748	131.370
Skammtímaskuldir		<u>19.787.908</u>	<u>19.352.694</u>
Skuldir samtals		<u>21.182.011</u>	<u>20.746.696</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>22.417.062</u></u>	<u><u>21.918.967</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

Skýr.	Hlutfé	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 30. júní 2013				
Eigið fé 1. janúar 2013	1.900	3.516.888	(3.546.065)	(27.277)
Heildarhagnaður tímabilsins		410.313	(310.551)	99.762
Eigið fé 30. júní 2013	1.900	3.927.201	(3.856.616)	72.485
1. janúar - 30. júní 2014				
Eigið fé 1. janúar 2014	1.900	5.281.588	(4.111.217)	1.172.271
Heildarhagnaður tímabilsins		234.282	(171.502)	62.780
Eigið fé 30. júní 2014	1.900	5.515.870	(4.282.719)	1.235.051

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		62.780	99.762
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 (	292.852)	(487.121)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(52.793)
Hrein fjármagnsgjöld	5	812.104	1.014.278
Tekjuskattur		15.700	0
		<u>597.732</u>	<u>574.126</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	12.920)	35.086
Skammtímaskuldir, breyting		52.220	(1.670)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>39.300</u>	<u>33.416</u>
Innheimtar vaxtatekjur		2.745	1.646
Greidd vaxtagjöld .....	(	572.496)	(566.082)
Handbært fé frá rekstri		<u>67.281</u>	<u>43.106</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	200.637)	(16.762)
Söluverð fjárfestingareigna		0	70.000
Aðrar kröfur, breyting .....	(	4.215)	(560)
Bundið fé, breyting .....	(	4.193)	(21.543)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>209.045)</u>	<u>31.135</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	102.218)	(155.107)
Skuld við móðurfélag, breyting		226.210	87.661
Fjármögnunarhreyfingar		<u>123.992</u>	<u>(67.446)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	17.772)	6.795
Handbært fé í ársbyrjun		<u>21.777</u>	<u>32.177</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>4.005</u>	<u>38.972</u>

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

Skýringar

1. Félagið

Reitir II ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Félagið er dótturfélag Reita fasteignafélags hf. sem er með lögheimili að Kringlunni 4-12 í Reykjavík. Árshlutareikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur félagsins inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2013.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 29. ágúst 2014.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum 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	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	1.058	1.217
Vaxtatekjur af öðrum kröfum	2.737	1.614
Fjármunatekjur alls	3.795	2.831

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(572.654)	(563.951)
Verðbætur	(214.418)	(439.530)
Vaxtagjöld innan samstæðu	(28.827)	(13.606)
Gengistap gjaldmiðla	0	(22)
Fjármagnsgjöld alls	(815.899)	(1.017.109)
Hrein fjármagnsgjöld	(812.104)	(1.014.278)

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2014	31.12.2013
Fasteignir	21.457.651	20.964.162
Byggingaréttir	838.664	838.664
Fjárfestingareignir alls	<u>22.296.315</u>	<u>21.802.826</u>

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 nam 293 millj kr. á tímabilinu (30.06.2013: 487 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.

Vinna við endurfjármögnun móðurfélagsins og dótturfélaga þess er í vinnslu og stefnt er að því að endurfjármögnun félagsins klárast á síðari hluta ársins.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:	30.6.2014	31.12.2013
Næsta árs afborganir langtímalána	54.656	206.236
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna IAS1	18.463.440	18.184.061
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>18.518.096</u>	<u>18.390.297</u>

8. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, hluthafar móðurfélagsins sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, systurfélög, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri teljast til tengdra aðila. Hluthafar móðurfélags sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Arion banki hf.) og Landsbankinn hf.

Skýringar, frh.:

8. Tengdir aðilar, frh.:

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við hluthafa móðurfélags sem hafa veruleg áhrif:

	30.6.2014	31.12.2013
Eignir:		
Handbært fé	4.005	21.777
Skuldir:		
Vaxtaberandi skuldir	17.477.984	17.358.873
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir)	42.967	42.674
	<u>17.520.951</u>	<u>17.401.547</u>

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við hluthafa móðurfélags sem hafa veruleg áhrif:

	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Leigutekjur	30.906	30.188
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	658	807
Vaxtagjöld og verðbætur	(704.864)	(895.729)

Viðskipti tengdra aðila innan samstæðu

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

	30.6.2014	31.12.2013
Skuldir:		
Skuld við móðurfélag	(1.086.064)	(831.027)

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Vaxtagjöld til móðurfélags	(28.827)	(13.606)
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(46.006)	(44.724)

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