

Reitir fasteignafélag hf.  
Samandreginn  
árshlutareikningur  
samstæðunnar  
1. janúar til 31. mars 2017

## Efnisyfirlit

---

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

## 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 átján 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 1.476 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 46.553 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í upphafi ársins fjárfesti félagið í fasteignum að Laugavegi 66-70 sem Alda Hótel Reykjavík leigir undir starfsemi sína. Kaupverðið var 2.850 millj. kr. og fjármagnað með handbæru fé félagsins.

Síðustu mánuði hefur vinna við endurskipulaginu á eignum félagsins staðið yfir. Fimm ný dótturfélög voru stofnuð sem munu taka við rekstri allra fasteigna samstæðufélaganna, en þau eru Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf. og Reitir - þróun ehf. Gert er ráð fyrir að þessu ferli ljúki að stærstum hluta í maí 2017.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.899 en þeir voru 1.833 í ársbyrjun.

### 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 2017 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017.

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, í samhengi við ársreikning samstæðunnar, 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 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. maí 2017.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 31. mars 2017

	Skýr.	2017 1.1. -31.3.	2016 1.1. -31.3.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....		2.637	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 690)	( 562)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.947</b>	<b>1.681</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 155)	( 137)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		<b>1.792</b>	<b>1.544</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	900	417
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>2.692</b>	<b>1.961</b>
Fjármunatekjur .....		106	39
Fjármagnsgjöld .....		( 955)	( 855)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	6	<b>( 849)</b>	<b>( 816)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.843</b>	<b>1.145</b>
Tekjuskattur .....		( 368)	( 226)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>		<b>1.475</b>	<b>919</b>
 <b>Hagnaður á hlut</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		2,04	1,24

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

## Efnahagsreikningur 31. mars 2017

	Skýr.	31.3.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	129.022	125.719
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		841	789
Bundið fé .....		1.045	813
Handbært fé .....		4.640	6.713
Veltufjármunir		6.526	8.315
<b>Eignir samtals</b>		<b>135.548</b>	<b>134.034</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		721	721
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		26.496	26.530
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		1.479	4.606
Óráðstafað eigið fé .....		17.857	14.299
Eigið fé	8	46.553	46.156
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	74.686	73.713
Tekjuskattsskuldbinding .....		10.883	10.515
Langtímaskuldir		85.569	84.228
Vaxtaberandi skuldir .....	9	1.913	2.510
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.513	1.140
Skammtímaskuldir		3.426	3.650
<b>Skuldir samtals</b>		<b>88.995</b>	<b>87.878</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>135.548</b>	<b>134.034</b>

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

## Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2017

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 31. mars 2016</b>						
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
Millifært .....			( 6.822)		6.822	0
Heildarhagnaður tímabilsins .....					919	919
Greiddur arður .....					( 1.036)	( 1.036)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 6)	( 511)				( 517)
Eigið fé 31. mars 2016 .....	8 738	27.956	0	0	17.408	46.102
<b>1. janúar - 31. mars 2017</b>						
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	721	26.530	0	4.606	14.299	46.156
Móttækin arður frá dótturfélögum .....				( 4.606)	4.606	0
Heildarhagnaður tímabilsins .....				1.479	( 4)	1.475
Greiddur arður .....					( 1.045)	( 1.045)
Endurkaup á eigin bréfum .....	0	( 33)				( 33)
Eigið fé 31. mars 2017 .....	8 721	26.497	0	1.479	17.856	46.553

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

## Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 31. mars 2017

	Skýr.	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		1.475	919
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld .....	6	849	816
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7 (	900)	( 417)
Tekjuskattur .....		368	226
		<u>1.792</u>	<u>1.544</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	14)	23
Skammtímaskuldir, breyting .....		331	231
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>317</u>	<u>254</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		86	34
Greidd vaxtagjöld .....	(	704)	( 544)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.491</u>	<u>1.288</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	(	2.868)	0
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	(	240)	( 36)
Söluverð fjárfestingareigna .....		705	0
Aðrar kröfur, breyting .....	(	35)	( 36)
Bundið fé, breyting .....	(	232)	( 98)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.670)</u>	<u>( 170)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		1.290	2.326
Afborganir langtímalána .....	(	1.108)	( 316)
Greiddur arður .....	(	1.045)	( 1.036)
Aðrar kröfur, breyting .....		0	113
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	33)	( 517)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>896)</u>	<u>570</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	2.075)	1.688
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....		2	( 3)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>6.713</u>	<u>582</u>
Handbært fé í lok tímabils .....		<u>4.640</u>	<u>2.267</u>

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

# Skýringar

## 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017 hefur að geyma árs Slutareikning félagsins og dótturfélaga þess 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 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 15. maí 2017.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. 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 kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á 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:

	2017	2016
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld .....	462	373
Viðhald og endurbætur .....	139	112
Vátryggingar .....	25	22
Virðisrýrnun krafna .....	31	29
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	33	26
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	690	562

## 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	106	37
Gengishagnaður gjaldmiðla .....	0	2
Fjármunatekjur alls .....	106	39

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 736)	( 592)
Verðbætur .....	( 206)	( 246)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 12)	( 17)
Fjármagnsgjöld alls .....	( 954)	( 855)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 848)	( 816)



## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.3.2017	31.12.2016
Fasteignir .....	123.156	119.290
Þróunareignir .....	5.866	6.429
Fjárfestingareignir alls .....	129.022	125.719

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. Helstu breytingar frá áramótum eru verðlagsbreyting og lægri veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) (2017 3M: 6,3%, 2016 12M: 6,4%) í ljósi lækkunar á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði á sama tíma.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 900 millj. kr. á tímabilinu (2016: 417 millj. kr.).

### 8. Eigið fé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 740 millj. kr. að nafnvirði. Við lok ársfjórðungsins átti félagið þar af eigin hlutabréf að nafnvirði 19 millj. kr., en samþykkt var lækkun hlutafjár vegna eigin bréfanna á aðalfundi félagsins þann 14. mars 2017. Formleg skráning lækkunarinnar verður framkvæmd að lögmaletum skilyrðum uppfylltum.

Í gildi er endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum, sem framkvæmd er í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Sér Arctica Finance hf. um framkvæmd hennar. Á fyrsta ársfjórðungi ársins 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 0,4 millj. kr. fyrir samtals 33 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.045 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 14. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

## Skýringar, frh.:

### 9. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	31.3.2017	31.12.2016
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	33.644	33.719
Skuldabréfaútgáfa .....	36.447	35.347
	<u>70.091</u>	<u>69.066</u>
<i>Utan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	2.815	3.499
Skuldabréfaútgáfa .....	4.179	4.168
	<u>6.994</u>	<u>7.667</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>77.085</u>	<u>76.733</u>
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 1.913)	( 1.820)
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	0	( 690)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 486)	( 510)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>74.686</u>	<u>73.713</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	1.913	1.820
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	0	690
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>1.913</u>	<u>2.510</u>
Vaxtaberandi skuldir alls .....	<u>76.599</u>	<u>76.223</u>

Mismunur á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

### 10. Dótturfélög

Dótturfélög voru átján í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.3.2017	31.12.2016
Reitir I ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir II ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir III ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir IV ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir V ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VI ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VIII ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir IX ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir X ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir Hótel Ísland ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir Hótel Borg ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir Þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir - skrifstofur ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir - verslun ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir - hótél ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir - iðnaður ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir - þróun ehf. ....	Ísland	100%	-

## Ársfjórðungsyfirlit

### Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.637	2.600	2.632	2.560	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 690)	( 692)	( 675)	( 636)	( 562)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.947</b>	<b>1.908</b>	<b>1.957</b>	<b>1.924</b>	<b>1.681</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 155)	( 138)	( 128)	( 142)	( 137)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	<b>1.792</b>	<b>1.770</b>	<b>1.829</b>	<b>1.782</b>	<b>1.544</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	900	524	( 68)	( 526)	417
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.692</b>	<b>2.294</b>	<b>1.761</b>	<b>1.256</b>	<b>1.961</b>
Fjármunatekjur .....	106	115	71	63	39
Fjármagnsgjöld .....	( 955)	( 1.083)	( 895)	( 1.522)	( 855)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 849)</b>	<b>( 968)</b>	<b>( 824)</b>	<b>( 1.459)</b>	<b>( 816)</b>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.843</b>	<b>1.326</b>	<b>937</b>	<b>( 203)</b>	<b>1.145</b>
Tekjuskattur .....	( 368)	( 381)	( 180)	( 1)	( 226)
<b>Heildarhagnaður (-tap) .....</b>	<b>1.475</b>	<b>945</b>	<b>757</b>	<b>( 204)</b>	<b>919</b>