Reitir fasteignafélag hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2016

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

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., og tíu 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 919 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 46.102 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í byrjun apríl tók félagið yfir fasteignafélög sem áður höfðu verið í rekstri Stefnis hf. Kaupverð eignanna nam um 16.220 millj. kr., er að fullu fjármagnað með lánsfé, og munu þessi félög verða hluti af samstæðunni frá og með 1. apríl 2016.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.921 en þeir voru 2.181 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 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi gott 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 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. maí 2016.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar til 31. mars 2016

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		2.243	2.112
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620
Stjórnunarkostnaður		(137)	(106)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	417	271
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.961	1.698
Fjármunatekjur		39	52
Fjármagnsgjöld		(855)	(691)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(816)	(639)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.145	1.059
Tekjuskattur		(226)	(225)
Heildarhagnaður tímabilsins		919	834
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		1,24	1,11

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2016

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	111.403	110.947
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		631	735
Bundið fé		637	538
Handbært fé		2.267	582
Veltufjármunir		3.535	1.855
Eignir samtals		114.938	112.802
Eigið fé			
Hlutafé		738	744
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		27.956	28.467
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	6.822
Óráðstafað eigið fé		17.408	10.703
Eigið fé	8	46.102	46.736
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	56.135	55.108
Tekjuskattsskuldbinding		8.304	8.078
Langtímaskuldir		64.439	63.186
Vaxtaberandi skuldir	9	3.285	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.112	830
Skammtímaskuldir		4.397	2.880
Skuldir samtals		68.836	66.066
Eigið fé og skuldir samtals		114.938	112.802

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2016

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats-breyting fjárfestingar-eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. mars 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	751	29.069	1.670	8.458	39.948
Heildarhagnaður tímabilsins			217	617	834
Útgefið nýtt hlutafé	4	187			191
Eigið fé 31. mars 2015	755	29.256	1.887	9.075	40.973
1. janúar - 31. mars 2016					
Eigið fé 1. janúar 2016	744	28.467	6.822	10.703	46.736
Heildarhagnaður tímabilsins				919	919
Millifært			(6.822)	6.822	0
Greiddur arður				(1.036)	(1.036)
Endurkaup á eigin bréfum	(6)	(511)			(517)
Eigið fé 31. mars 2016	738	27.956	0	17.408	46.102

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 31. mars 2016

	Skýr.	2016 1.1.-31.3.	2015 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		919	834
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Hrein fjármagnsgjöld	5	816	639
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(417)	(271)
Tekjuskattur		226	225
		1.544	1.427
Skammtímakröfur, breyting		23	12
Skammtímaskuldir, breyting		231	(27)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		254	(15)
Innheimtar vaxtatekjur		34	14
Greidd vaxtagjöld		(544)	(565)
Handbært fé frá rekstri		1.288	861
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(36)	(192)
Söluverð fjárfestingareigna		0	18
Aðrar kröfur, breyting		(36)	13
Bundið fé, breyting		(98)	(91)
Fjárfestingarhreyfingar		(170)	(252)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		2.326	0
Afborganir langtímalána		(316)	(502)
Nýtt hlutafé		0	191
Endurkaup á eigin bréfum		(517)	0
Aðrar kröfur, breyting		113	0
Greiddur arður		(1.036)	0
Fjármögnunarhreyfingar		570	(311)
Hækkun á handbæru fé		1.688	298
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		(3)	(8)
Handbært fé í ársbyrjun		582	506
Handbært fé í lok tímabils		2.267	796

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 2016 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., Reitir Hótel Ísland 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 2015.

   Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 19. maí 2016.

3. **Mikilvægar reikningsskilaaðferðir**
   Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess 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 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:	**2016** **1.1.-31.3.**	**2015** **1.1.-31.3.**
Fasteignagjöld	373	327
Viðhald og endurbætur	112	117
Vátryggingar	22	21
Virðisrýrnun krafna	29	3
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	26	24
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	562	492

6. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**
   Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	37	18
Gengishagnaður gjaldmiðla	2	34
Fjármunatekjur alls	39	52

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(592)	(533)
Verðbætur	(246)	(144)
Önnur fjármagnsgjöld	(16)	(14)
Fjármagnsgjöld alls	(854)	(691)
Hrein fjármagnsgjöld	(815)	(639)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.3.2016	31.12.2015
Fasteignir	107.114	106.658
Byggingaréttir	4.289	4.289
Fjárfestingareignir alls	111.403	110.947

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 ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði. Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) í matinu er óbreyttur frá áramótum (2016 3M: 6,4%, 2015 12M: 6,4%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 417 millj. kr. á tímabilinu (2015: 274 millj. kr.).

8. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nemur 755 millj. kr. að nafnvirði. Við lok fjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 16 millj. kr., þar af að nafnvirði 14 millj. kr. sem aðalfundur 15. mars hafði tekið ákvörðun um að notað skyldi til lækkunar á hlutafé. Lækkun hlutafjárins kom til framkvæmda 8. apríl 2016.

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 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 6 millj. kr. fyrir samtals 517 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.036 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 15. mars var greidd til hluthafa í lok fjórðungsins.

Matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé, þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytingu fjárfestingareigna og annarri afkomu. Matsbreyting í upphafi árs er millifærð á óráðstafað eigið fé til samræmis við það.

9. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir	31.3.2016	31.12.2015
Innan tryggingarfyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	26.529	26.544
Skuldabréfaútgáfa	31.497	29.284
	58.026	55.828
Utan tryggingarfyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	901	906
Skuldabréfaútgáfa	1.069	1.065
	1.970	1.971
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	59.996	57.799

9. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Langtímaskuldir, frh.	31.3.2016	31.12.2015
Næsta árs afborganir langtímalána	(2.472)	(1.232)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(813)	(818)
Eignfærður lántökukostnaður	(576)	(641)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	56.135	55.108
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	2.472	1.232
Gjaldfallnar afborganir og vextir	813	818
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	3.285	2.050
Vaxtaberandi skuldir alls	59.420	57.158

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

Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.243	2.307	2.298	2.210	2.112
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(562)	(534)	(516)	(578)	(492)
Hreinar leigutekjur	1.681	1.773	1.782	1.632	1.620
Stjórnunarkostnaður	(137)	(136)	(106)	(107)	(106)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	0	0	(87)
Rekstrarhagnaður	1.544	1.637	1.676	1.525	1.427
Matsbreyting fjárfestingareigna	417	1.474	2.313	2.490	271
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	1.961	3.111	3.989	4.015	1.698
Fjármunatekjur	39	29	46	23	52
Fjármagnsgjöld	(855)	(235)	(1.158)	(1.445)	(691)
Hrein fjármagnsgjöld	(816)	(206)	(1.112)	(1.422)	(639)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.145	2.905	2.877	2.593	1.059
Tekjuskattur	(226)	(729)	(565)	(518)	(225)
Heildarhagnaður tímabilsins	919	2.176	2.312	2.075	834