

Reitir fasteignafélag hf.
Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2019

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8
Ársfjórðungsyfirlit	13

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Reita fasteignafélags hf. felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu 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 átta 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 997 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 46.793 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 1.035 en þeir voru 1.064 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 2019 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. maí 2019.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. At the top, there is a signature that appears to be 'Þórunn Þórunn'. Below it, there are two more signatures, one on the left and one on the right. The signature on the right is followed by the text 'Sigi skg.'.

Forstjóri:

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Sigrún Árnússon'.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019 1.1. -31.3.	2018 1.1. -31.3.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(789)	(735)
Hreinar leigutekjur		2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður		(172)	(161)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	706	1.256
Rekstrarhagnaður		2.622	3.114
Fjármunatekjur		36	52
Fjármagnsgjöld		(1.319)	(1.602)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.283)	(1.550)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.339	1.564
Tekjuskattur		(342)	(367)
Hagnaður og heildarhagnaður		997	1.197
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		1,41	1,69

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur 31. mars 2019

	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	145.540	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		1.953	1.861
Bundið fé		20	45
Handbært fé		1.453	3.266
Veltufjármunir		3.426	5.172
Eignir samtals		148.966	143.696
Eigið fé			
Hlutfé		690	690
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		23.643	23.643
Bundinn hlutdeildarreikningur		4.106	2.928
Óráðstafað eigið fé		18.354	19.653
Eigið fé	9	46.793	46.914
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	81.182	81.392
Tekjuskattskuldbinding		10.843	10.501
Leiguskuldbinding		5.636	0
Langtímaskuldir		97.661	91.893
Vaxtaberandi skuldir	10	3.080	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.432	1.965
Skammtímaskuldir		4.512	4.889
Skuldir samtals		102.173	96.782
Eigið fé og skuldir samtals		148.966	143.696

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2019

Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtsals
1. janúar - 31. mars 2018					
Eigið fé 1. janúar 2018	706	25.044	6.045	17.486	49.281
Heildarhagnaður tímabilsins				1.197	1.197
Fært á bundið eigið fé			1.846	(1.846)	0
Greiddur arður				(1.060)	(1.060)
Endurkaup á eigin bréfum	0	(53)			(53)
Eigið fé 31. mars 2018	9 706	24.991	7.891	15.777	49.365
1. janúar - 31. mars 2019					
Eigið fé 1. janúar 2019	690	23.643	2.928	19.653	46.914
Heildarhagnaður tímabilsins				997	997
Fært á bundið eigið fé			1.178	(1.178)	0
Greiddur arður				(1.118)	(1.118)
Eigið fé 31. mars 2019	9 690	23.643	4.106	18.354	46.793

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019 1.1.-31.3.	2018 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		997	1.197
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	706)	(1.256)
Hrein fjármagnsgjöld	7	1.283	1.550
Tekjuskattur		342	367
		<u>1.916</u>	<u>1.858</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	60)	(88)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	603)	(371)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	663)	(283)
Innheimtar vaxtatekjur		35	51
Greidd vaxtagjöld .....	(	820)	(1.252)
Handbært fé frá rekstri		<u>468</u>	<u>940</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna		0	(78)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	(	676)	(172)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	30)	(8)
Bundið fé, breyting		25	1.201
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>681)</u>	<u>943</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.826	1.237
Afborganir langtímalána .....	(	2.308)	(502)
Greiddur arður .....	(	1.118)	(1.060)
Aðrar skuldir, breyting		0	(520)
Endurkaup á eigin bréfum		0	(53)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.600)</u>	<u>898)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	1.813)	985
Handbært fé í ársbyrjun		3.266	3.425
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.453</u>	<u>4.410</u>

Skýringar á blaðsíðum 8 - 13 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 2019 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf. og Reitir þjónusta ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

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 2018.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 13. maí 2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 *Leigusamningar*, sem gert er grein fyrir í skýringu 12. 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 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.

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegundum eigna.

2019

1.1 - 31.3

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	953	977	488	406	52	168	(167)	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(236)	(313)	(106)	(113)	(21)	0	0	(789)
Hreinar leigutekjur	717	664	382	293	31	168	(167)	2.088
Stjórnunarkostnaður	(63)	(58)	(26)	(25)	(3)	(164)	167	(172)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	654	606	356	268	28	4	0	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	498	81	311	(184)	0	0	0	706
Rekstrarhagnaður	1.152	687	667	84	28	4	0	2.622
Hrein fjármagnsgjöld								(1.283)
Tekjuskattur								(342)
Heildarhagnaður.....								997
Staða 31. mars 2019								
Fjárfestingareignir	45.545	42.587	28.374	17.758	5.640			139.904

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2018

1.1 - 31.3

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	863	982	460	395	54	154	(154)	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(207)	(321)	(86)	(102)	(19)	0	0	(735)
Hreinar leigutekjur	656	661	374	293	35	154	(154)	2.019
Stjórnunarkostnaður	(50)	(60)	(24)	(22)	(3)	(156)	154	(161)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	606	601	350	271	32	(2)	0	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	472	183	240	361	0	0	0	1.256
Rekstrarhagnaður	1.078	784	590	632	32	(2)	0	3.114
Hrein fjármagnsgjöld								(1.550)
Tekjuskattur								(367)
Heildarhagnaður.....								1.197
Staða 31. mars 2018								
Fjárfestingareignir	39.104	44.578	26.905	18.505	7.416			136.508

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2019 1.1.-31.3.	2018 1.1.-31.3.
Fasteignagjöld	541	459
Lóðaleiga	0	49
Viðhald og endurbætur	136	153
Vátryggingar	43	27
Virðisrýrnun krafna	13	2
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	56	45
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>789</u>	<u>735</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	36	52
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(821)	(755)
Verðbætur	(427)	(610)
Einskiptiskostnaður vegna uppgjörs á erlendum lánum	0	(232)
Lóðaleiga	(63)	0
Önnur fjármagnsgjöld	(8)	(5)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(1.319)</u>	<u>(1.602)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.283)</u>	<u>(1.550)</u>

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.3.2019	31.12.2018
Fasteignir	131.997	130.661
Þróunareignir	7.907	7.863
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	5.636	0
Fjárfestingareignir alls	<u>145.540</u>	<u>138.524</u>

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð 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. Helsta breyting frá áramótum er verðlagsbreyting.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 706 millj. kr. á tímabilinu (2018: 1.256 millj. kr.).

9. Eigið fé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 706 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 16 millj. kr., en lækkan hlutafjár vegna þeirra hlutabréfa var samþykkt á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2019. Formleg skráning lækkunarinnar var framkvæmd í lok apríl mánaðar þegar lögmaelt skilyrði lækkunarinnar voru uppfyllt.

Skýringar, frh.:

9. Eigið fé frh.:

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.118 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 12. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

10. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir	31.3.2019	31.12.2018
<i>Innan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	32.556	34.115
Skuldabréfaútgáfa	46.482	45.039
	<u>79.038</u>	<u>79.154</u>
<i>Utan tryggingarfyrirkomulags</i>		
Skuldabréfaútgáfa	5.407	5.414
	<u>5.407</u>	<u>5.414</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>84.445</u>	<u>84.568</u>
Næsta árs afborganir langtímalána	(3.080)	(2.924)
Eignfærður lántökukostnaður	(183)	(252)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>81.182</u>	<u>81.392</u>

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

11. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.3.2019	31.12.2018
Reitir - hótél ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - iðnaður ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - skrifstofur ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - verslun ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - þróun ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf.	Ísland	100%	100%
Vínlandsleið ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%

12. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningskil

IFRS 16 Leigusamningar

Félagið hefur innleitt reikningsskilastaða IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. IFRS 16 kynnir heildstætt líkan sem felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning þar sem samstæðan er leigutaki. Félagið, sem leigutaki, hefur fært til eignar nýtingarrétt af leigusamningum og á móti skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Samkvæmt staðlinum þarf ekki að færa í efnahagsreikning leigusamninga til skemmri tíma en eins árs og leigu á ódýrum eignum.

Félagið hefur innleitt IFRS 16 miðað við aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem leigueignir eru jafnar leiguskuldum á uppgjörstigi 1.1.2019. Samkvæmt þeirri aðferð hefur samanburðartölum fyrir árið 2018 ekki verið breytt og upptaka IFRS 16 hefur ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar, þ.e. þær eru færðar samkvæmt IAS 17.

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigutaki

Samkvæmt IFRS 16 er samningur leigusamningur eða inniheldur leigusamning ef hann veitir rétt til yfirráða yfir skilgreindri eign á tímabili í skiptum fyrir endurgjald.

Skýringar, frh.:

12. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil, frh.:

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigutaki, frh.:

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðna leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldar.

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigusali

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem samstæðan er leigusali.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir
Leigueignir	
Staða 1.1.19	5.708
Breyting vegna endurmat leiguskuldar	(72)
Staða 31.3.19	<u>5.636</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.19	5.708
Breyting vegna endurmat leiguskuldar	(72)
Staða 31.3.19	<u>5.636</u>

Áhrif IFRS 16 á rekstrarreikning

Að neðan er að finna samandregna framsetningu á rekstrarreikningi fyrir fyrsta ársfjórðung 2018 og áhrif á hann miðað við ef IFRS 16 hefði verið innleitt.

	2018 1.1.-31.3.	Áhrif nýs staðals	2018 1.1.-31.3.
Samandreginn rekstrarreikningur			
Leigutekjur	2.754	0	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(735)	49	(686)
	<u>2.019</u>	<u>49</u>	<u>2.068</u>
Stjórnunarkostnaður	(161)	0	(161)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.858	49	1.907
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.256	0	1.256
Hrein fjármagnsgjöld	(1.550)	(49)	(1.599)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.564	0	1.564
Tekjuskattur	(367)	0	(367)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.197	0	1.197

Ársfjórðungsyfirlit

Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.877	2.966	2.877	2.824	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(789)	(779)	(879)	(802)	(735)
Hreinar leigutekjur	2.088	2.187	1.998	2.022	2.019
Stjórnunarkostnaður	(172)	(158)	(152)	(149)	(161)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	2.029	1.846	1.873	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	(3.863)	1.192	(1.717)	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	(1.834)	3.038	156	3.114
Fjármunatekjur	36	29	42	58	52
Fjármagnsgjöld	(1.319)	(1.668)	(1.478)	(1.213)	(1.601)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.283)	(1.639)	(1.436)	(1.155)	(1.549)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	(3.473)	1.602	(999)	1.565
Tekjuskattur	(342)	2.057	(397)	122	(367)
Heildarhagnaður	997	(1.416)	1.205	(877)	1.198