

# Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2020



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



## Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu .....	15
Rafrænar undirritanir .....	16

## 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 reikningskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri samstæðunnar 335 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020. Eigið fé samstæðunnar í lok mars var 45.453 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 911 en þeir voru 1.012 í ársbyrjun.

### Starfsemi félagsins

Rekstur Reita það sem af er árinu 2020 hefur orðið fyrir áhrifum Covid-19 veirusýkingarinnar sem gætt hefur víða í íslensku samfélagi og atvinnulífi. Frá því áhrifanna gætti fyrst hafa Reitir gripið til ýmissa aðgerða til þess að styrkja félagið og auðvelda því að glíma við afleiðingar faraldursins. Gætt hefur verið vel að lausafjárstöðu og þeim lánaskilyrðum sem félaginu eru sett.

Samdráttur í afkomu félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við fyrra ár er að mestu leyti tilkominn vegna áhrifa Covid-19 á rekstur leigutaka félagsins. Tekjulækkun milli ára nemur 633 millj. kr. og hefur félagið áætlað að 606 millj. kr. megi rekja til afleiðinga faraldursins. Lang stærstur hluti áætlaðra tapaðra tekna vegna Covid-19 hjá félaginu er vegna hótela og gistiastaða.

Félagið hefur leitast við að styðja við rekstur þeirra leigutaka, sem orðið hafa fyrir umtalsverðu tekjufalli af völdum faraldursins. Fjöldi viðskiptavina hefur fengið leigugreiðslum frestað um lengri eða skemmri tíma eftir umfangi vandans, en áhrif faraldursins hittir mismunandi greinar atvinnulífsins með afar ólíkum hætti. Gott samstarf hefur verið um úrvinnslu vandamála við viðkomandi aðila.

Á síðustu dögum októbermánaðar lauk félagið sölu á nýju hlutafé, en seldir voru 120 millj. hlutir í forgangsréttarútboði hluthafa félagsins fyrir 5.160 millj. kr. Alls búrúst áskriftir fyrir rúmlega tvöföldu því magni sem í boði var. Hlutaafjárakningin styrkir félagið enn frekar og gerir því kleift að glíma við afleiðingar veirunnar en jafnframt eflir getu þess til að nýta áhugaverða fjárfestingarkosti á næstu mánuðum.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2020 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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 30. september 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 16. nóvember 2020

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson

Martha Eiríksdóttir

Thomas Möller

Sigríður Sigurðardóttir

Kristinn Albertsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Rafrænar undirritanir ofangreindra er að finna á sérstakri síðu aftast í árshlutareikningnum.

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. september 2020

	Skýr.	2020 1.7. –30.9.	2019 1.7. –30.9.	2020 1.1. –30.9.	2019 1.1. –30.9.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	7	2.693	2.962	8.134	8.767
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	8	( 952)	( 902)	( 2.428)	( 2.511)
Hreinar leigutekjur .....		1.741	2.060	5.706	6.256
Stjórnunarkostnaður .....		( 148)	( 157)	( 467)	( 485)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		1.593	1.903	5.239	5.771
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11	1.327	192	( 787)	1.990
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		2.920	2.095	4.452	7.761
Fjármunatekjur .....		21	30	129	108
Fjármagnsgjöld .....		( 1.717)	( 1.262)	( 4.722)	( 4.396)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	9	( 1.696)	( 1.232)	( 4.593)	( 4.288)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		1.224	863	( 141)	3.473
Tekjuskattur .....	14	( 335)	( 234)	( 194)	( 919)
<b>Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma .....</b>		889	629	( 335)	2.554
<b>Hagnaður (tap) á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		1,35	0,91	( 0,51)	3,70

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Efnahagsreikningur

## 30. september 2020

	Skýr.	30.9.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	11	147.053	149.106
Fastafjármunir		<u>147.053</u>	<u>149.106</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	1.945	1.310
Krafa vegna sölu fjárfestingareignar .....		450	0
Bundið fé .....		76	34
Handbært fé .....		2.009	1.190
Veltufjármunir		<u>4.480</u>	<u>2.534</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>151.533</u>	<u>151.640</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		659	670
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		21.041	21.796
Annað bundið eigið fé .....		2.494	4.371
Óráðstafað eigið fé .....		21.259	20.807
Eigið fé	12	<u>45.453</u>	<u>47.644</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	84.834	82.290
Tekjuskattsskuldbinding .....		11.810	11.616
Leiguskuldbinding .....		5.129	5.474
Langtímaskuldir		<u>101.773</u>	<u>99.380</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	13	3.189	3.007
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.118	1.609
Skammtímaskuldir		<u>4.307</u>	<u>4.616</u>
Skuldir samtals		<u>106.080</u>	<u>103.996</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>151.533</u>	<u>151.640</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Eiginfjáryfirlit

## 1. janúar til 30. september 2020

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Annað bundið eigið fé		Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
				Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga		
<b>1. janúar – 30. september 2019</b>							
Eigið fé 1. janúar 2019 .....		690	23.643	425	2.503	19.653	46.914
Heildarafkoma tímabilsins .....						2.554	2.554
Innleyst af bundnu eigið fé .....					( 2.894)	2.894	0
Fært á bundið eigið fé .....					2.254	( 2.254)	0
Greiddur arður .....						( 1.118)	( 1.118)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 6)	( 428)				( 434)
Eigið fé 30. september 2019 .....	12	684	23.215	425	1.863	21.729	47.916
Annað bundið eigið fé samts .....					2.288		
<b>1. janúar – 30. september 2020</b>							
Eigið fé 1. janúar 2020 .....		670	21.796	425	3.946	20.807	47.644
Heildartap tímabilsins .....						( 335)	( 335)
Innleyst af bundnu eigið fé .....					( 3.946)	3.946	0
Fært á bundið eigið fé .....				26	2.043	( 2.069)	0
Greiddur arður .....						( 1.090)	( 1.090)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 11)	( 755)				( 766)
Eigið fé 30. september 2020 .....	12	659	21.041	451	2.043	21.259	45.453
Annað bundið eigið fé samts .....					2.494		

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

# Sjóðstreymisýfirlit

## 1. janúar til 30. september 2020

	Skýr.	2020 1.1.–30.9.	2019 1.1.–30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	(	335)	2.554
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11	787	( 1.990)
Hrein fjármagnsgjöld .....	9	4.593	4.288
Tekjuskattur .....		194	919
		<u>5.239</u>	<u>5.771</u>
Skammtíma kröfur, breyting .....	(	691)	( 420)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	468)	( 543)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	1.159)	( 963)
Innheimtar vaxtatekjur .....		125	107
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.402)	( 2.300)
Greidd lóðaleiga .....	(	181)	( 188)
		<u>1.622</u>	<u>2.427</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>			
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	11	( 140)	( 110)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	11	( 1.650)	( 2.692)
Söluverð fjárfestingareigna .....	11	2.711	0
Aðrar kröfur, breyting .....	(	389)	( 52)
Bundið fé, breyting .....	(	42)	( 41)
		<u>490</u>	<u>( 2.895)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	13	4.452	12.766
Afborganir langtímalána .....	13	( 3.894)	( 11.896)
Greiddur arður .....	12	( 1.090)	( 1.118)
Endurkaup á eigin bréfum .....	12	( 766)	( 434)
		<u>( 1.298)</u>	<u>( 682)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b> .....		814	( 1.150)
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....		5	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>1.190</u>	<u>3.266</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>2.009</u>	<u>2.116</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208–0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4–12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Reitir – hótél ehf., Reitir – iðnaður ehf., Reitir – skrifstofur ehf., Reitir – verslun ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf., Reitir þjónusta ehf. og H176 Reykjavík ehf., sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 16. nóvember 2020.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaáðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. 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 starfrækslugjaldmiðill 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 reikningsskilaáðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

## 5. Áhrif Covid-19 á árshlutareikninginn

Efnahagsleg áhrif Covid-19 veirusýkingarinnar setja svip sinn á árshlutareikning félagsins. Skýra má samdrátt í rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu á árshlutanum að stórum hluta beint til þessara áhrifa. Helstu liðir árshlutareikningsins þar sem áhrifa Covid-19 gætir eru leigutekjur, matsbreyting fjárfestingareigna, viðskiptakröfur og afskriftir þeirra.

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 606 millj. kr. á árshlutanum vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar og er það mat stjórnenda félagsins að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

Matslækkun fjárfestingareigna á árshlutanum að fjárhæð 787 millj. kr. má að stærstum hluta rekja til þeirra væntinga sem stjórnendur hafa um samdrátt í tekjum á næstu misserum.

Fjöldi viðskiptavina hefur fengið leigugreiðslum frestað um lengri eða skemmri tíma eftir umfangi vandans, en áhrif faraldursins hittir mismunandi greinar atvinnulífsins með afar ólíkum hætti. Staða viðskiptakrafna á reikningsskiladegi er því hærri en hefðbundið er.

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfsþáttayfirlit

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

**2020**

**1.1 – 30.9**

			lönaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals	
Leigutekjur .....	2.981	2.920	914	1.169	145	504	( 499)	8.134	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 804)	( 924)	( 316)	( 333)	( 65)	14	0	( 2.428)	
Hreinar leigutekjur .....	2.177	1.996	598	836	80	518	( 499)	5.706	
Stjórnunarkostnaður .....	( 190)	( 173)	( 76)	( 70)	( 11)	( 446)	499	( 467)	
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.987</b>	<b>1.823</b>	<b>522</b>	<b>766</b>	<b>69</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>5.239</b>	
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 233)	123	( 898)	627	( 406)	0	0	( 787)	
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.754</b>	<b>1.946</b>	<b>( 376)</b>	<b>1.393</b>	<b>( 337)</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>4.452</b>	
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 4.593)	
Tekjuskattur .....								( 194)	
<b>Heildatap .....</b>								<b>( 335)</b>	
<b>Staða 30. september 2020</b>									
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar löðaleigusamninga .....	47.513	43.599	25.837	16.920	8.055			141.924	

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2019

1.1 – 30.9

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur .....	2.917	3.046	1.442	1.202	156	509	( 505)	8.767
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 757)	( 1.035)	( 285)	( 356)	( 65)	( 13)		( 2.511)
Hreinar leigutekjur .....	2.160	2.011	1.157	846	91	496	( 505)	6.256
Stjórnunarkostnaður .....	( 190)	( 176)	( 82)	( 73)	( 10)	( 459)	505	( 485)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	1.970	1.835	1.075	773	81	37	0	5.771
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	638	1.475	17	( 134)	( 6)	0	0	1.990
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	2.608	3.310	1.092	639	75	37	0	7.761
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 4.288)
Tekjuskattur .....								( 919)
<b>Heildarhagnaður .....</b>								<u>2.554</u>
<b>Staða 30. september 2019</b>								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga .....	47.066	44.633	28.089	17.676	5.675			<u>143.139</u>

## Skýringar, frh.:

### 7. Leigutekjur

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 606 millj. kr. á árschlutanum vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar. Mat stjórnenda félagsins er að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>1.1.–30.9.</b>	<b>1.1.–30.9.</b>
Áætlaðar heildarleigutekjur .....	9.226	9.238
Reiknaðar tekjur af útleigðum rýmum .....	( 486)	( 471)
Áætlaðar tapaðar tekjur vegna Covid-19 .....	( 606)	0
	<u>8.134</u>	<u>8.767</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	94,7%	94,9%

### 8. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.397	1.623
Viðhald og endurbætur .....	531	495
Vátryggingar .....	132	127
Virðisrýrnun krafna .....	135	87
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	233	179
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>2.428</u>	<u>2.511</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	124	108
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla .....	5	0
Fjármunatekjur alls .....	<u>129</u>	<u>108</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 2.351)	( 2.482)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 2.169)	( 1.701)
Lóðarleiga .....	( 181)	( 188)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 21)	( 25)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 4.722)</u>	<u>( 4.396)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 4.593)</u>	<u>( 4.288)</u>

### 10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	<b>30.9.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf .....	1.204	575
Fjármagnstekjuskattur .....	644	637
Aðrar skammtímakröfur .....	97	98
	<u>1.945</u>	<u>1.310</u>

## Skýringar, frh.:

### 10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.9.2020		31.12.2019	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið .....	1.832	( 182)	1.216	( 135)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	182	( 9)	61	( 3)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum .....	171	( 49)	145	( 16)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	50	( 50)	100	( 58)
	<u>2.235</u>	<u>( 290)</u>	<u>1.522</u>	<u>( 212)</u>

### 11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.9.2020	31.12.2019
	1.1.–30.9.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1 .....	143.632	138.524
Kaup tímabilsins .....	140	332
Viðbætur tímabilsins .....	1.650	3.292
Selt á tímabilinu .....	( 2.711)	( 865)
Matsbreyting tímabilsins .....	( 787)	2.349
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>141.924</u>	<u>143.632</u>
Fasteignir .....	133.869	136.023
Þróunareignir .....	8.055	7.609
	<u>141.924</u>	<u>143.632</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga .....	5.129	5.474
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>147.053</u>	<u>149.106</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 þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar vænt skammtímaáhrif af Covid-19 faraldrinum. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 5,9% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2019 5,9%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 787 millj. kr. á tímabilinu (2019: 1.990 millj. kr. hækkun).

#### Næmigreining:

Næmi fjárfestingareigna fyrir breytingum í mikilvægustu forsendum er sem hér segir:

	Áhrif á gangvirði 30.9.2020		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Leigutekjur	+/- 1%	1.665	( 1.665)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	11.848	( 10.013)
Markaðsverð leigu	+/- 5%	6.796	( 6.796)

## Skýringar, frh.:

### 12. Eigið fé Hlutfé

Í upphafi ársins var skráð heildarhlutfé félagsins 690 millj. kr. Þann 8. maí 2020 var hlutfé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 20 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 10. mars 2020 og nam heildarhlutfé í lok fjórðungsins því 670 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 11 millj. kr., en á hluthafafundi sem haldinn var 22. september 2020 var samþykkt að lækka hlutfé félagsins um þá eigin hluti. Lækkunin var framkvæmd 28. október. Á sama hluthafafundi var samþykkt að veita stjórn heimild til útgáfu á nýju hlutfé að nafnverði 120 millj. kr. Hlutirnir voru seldir í forgangsréttarútboði í lok októbermánaðar á genginu 43 krónur á hlut. Hlutfé félagsins var hækkað þann 30. október og er heildarhlutfé að þessum hreyfingum loknum 778 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.090 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 10. mars 2020, átti að koma til útgreiðslu í lok mars en var frestað í ljósi aðstæðna. Arðurinn var greiddur út þann 9. september 2020.

### 13. Vaxtaberandi skuldir Langtímaskuldir

	30.9.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags .....	27.195	28.192
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags .....	59.826	55.680
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags .....	1.306	1.741
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	88.327	85.613
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 3.189)	( 3.007)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 304)	( 316)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	84.834	82.290
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	3.189	3.007
Vaxtaberandi skuldir alls .....	88.023	85.297

### 14. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var ( 137,4% ) ( 2019: 26,5%).

	2020 1.1.–30.9.	2019 1.1.–30.9.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	( 141)	3.473
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 28	20,0% ( 695)
Óeignfærð skatteign .....	( 157,4%) ( 222)	6,5% ( 224)
Virkur tekjuskattur .....	( 137,4%) ( 194)	26,5% ( 919)

### 15. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 30.9.2020	31.12.2019
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%
H176 Reykjavík ehf. ....	Ísland	100%	-

## Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	3F 2020	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.693	2.560	2.881	2.956	2.962
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 952)	( 662)	( 814)	( 905)	( 902)
Hreinar leigutekjur .....	1.741	1.898	2.067	2.051	2.060
Stjórnunarkostnaður .....	( 148)	( 156)	( 163)	( 150)	( 157)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	1.593	1.742	1.904	1.901	1.903
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.327	20	( 2.134)	358	192
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	2.920	1.762	( 230)	2.259	2.095
Fjármunatekjur .....	21	51	57	80	30
Fjármagnsgjöld .....	( 1.717)	( 1.907)	( 1.098)	( 1.374)	( 1.262)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	( 1.696)	( 1.856)	( 1.041)	( 1.294)	( 1.232)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>	1.224	( 94)	( 1.271)	965	863
Tekjuskattur .....	( 335)	( 97)	238	( 196)	( 234)
<b>Heildarhagnaður (-tap) .....</b>	889	( 191)	( 1.033)	769	629

## Rafrænar undirritanir

---