



: REITIR

Ársskýrsla 2014

Útgefandi:
Reitir fasteignafélag hf.

Ritstjóri:
Kristjana Ósk Jónsdóttir

Ábyrgðarmaður:
Guðjón Auðunsson

Velkomin til starfa...

Ávarp forstjóra	4
Stjórnarháttayfirlýsing	8
Lykiltölur	12
Gildi Reita	14
Lykill að Zimsen húsinu	16
KEA húsið verður grænn reitur	18
Yfirlit eignasafns Reita	20
Samstæðuársreikningur 2014	28

Ávarp forstjóra

„Eignasafn Reita er verðmætt og vel valið. Áhættudreifing er mikil vegna fjölda eigna, leigutaka og ólíkra tegunda húsnæðis og viðskiptavina.“

Árið 2014 var afar viðburðarríkt í starfsemi Reita. Regluleg starfsemi gekk vel og samkvæmt áætlun. Aukinheldur reyndi mikið á framgöngu starfsfólks vegna undirbúnings endurfjármögnunar félagsins og kauphallarskráningu. Verkefnið var unnið í góðu samstarfi við ráðgjafa frá Arion banka og marga fleiri aðila en aðdragandi viðskiptanna var óvenju flókin og umfangsmikill. Til þess að endurfjármögnunin næði fram að ganga með aðkomu nýrra hluthafa, varð til dæmis fyrst að fást niðurstaða í málefnum Reita, Seðlabanka Íslands og þýska bankans Hypothekenbank Frankfurt AG um lánveitingu þess síðastnefnda til félagsins í erlendri mynt. Sú niðurstaða fékkst með gerð sáttar við Seðlabankann og með uppgreiðslu stærsta hluta erlendra lána félagsins við hinn erlenda banka á ofanverðu ári 2014.

Aðdragandi skráningar

Stór tímamót urðu hjá Reitum þegar lokið var við um 68 milljarða endurfjármögnun félagsins með formlegum hætti í desember sl. Þar var langþráðu takmarki náð. Viðskiptin eru meðal þeirra stærstu að fjárhæð til sem átt hafa sér stað með íslenskt einkafyrirtæki og ein stærstu viðskipti sem lífeyrissjóðir landsins hafa átt hlutdeild að. Um var að ræða útgáfu á nýju hlutafé að upphæð 17 milljarðar, þar sem nýir eigendur úr hópi stærstu lífeyrissjóða landsins keyptu fyrir 12 milljarða, og útgáfu á 25 milljarða skuldabréfi sem þessir sömu lífeyrissjóðir keyptu. Samhliða voru tekin ný lán hjá Íslandsbanka að upphæð 26 milljarðar.

Í ljósi gjörbreyttrar fjárhagsstöðu Reita og lausnar þeirra ágreiningsmála sem áður töfðu endurskipulagningu

félagsins, tók við í upphafi árs 2015 undirbúningsvinna að skráningu Reita í kauphöll. Skráningin var ráðgerð í apríl 2015. Með metnað og gott keppnissskap að vopni tókst að standast allar tímaáætlanir eftir áramót. Hápunktur undirbúningsins var útboð á rúmlega 13% hlut Arion banka í Reitum 25.-27. mars s.l. með niðurstöðu sem allir geta verið stoltir af. Í framhaldinu samþykkti kauphöllin töku hlutabréfa og skuldabréfa félagsins til viðskipta, og var fyrsti dagur viðskipta 9. apríl 2015. Það hefur verið áhugavert að taka þátt í viðburðaríkri för Reita um vöfundarhús fjármáلالífsins undanfarin ár. Ferðalagið hefur verið langt og strangt, krafist þrautseigju, og baráttuanda, en niðurstaðan er líka þeim mun ánægjulegri.

Sterk staða

Eignasafn Reita er verðmætt og vel valið. Reksturinn er traustur enda er lögd áhersla á vandaðar eignir og verðmæta staðsetningu fyrir sterka viðskiptavinum með trausta sögu. Áhættudreifing er mikil vegna fjölda eigna, leigutaka og ólíkra tegunda húsnæðis og viðskiptavina. Fjárhagsstaðan er einnig sterk, eins og að framan er lýst, sem gerir félaginu kleift að vera virkur þátttakandi á leigumarkaðnum með atvinnuhúsnæði. Framtíð Reita er því björt og horfur félagsins á árinu 2015 verða að teljast góðar.

Reitir sérhæfa sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótellbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Í krafti stærðar, fjölbreytileika og sérfræðiþekkingar skapa Reitir umgjörð um atvinnustarfsemi sem skilar viðskiptavinum árangri og eigendum ávinningi. Stefnt er að því að Reitir viðhaldi



og styrki markaðsstöðu sína sem öflugasta fasteignafélag landsins. Reitir leggja fyrst og fremst áherslu á skynsamlega nýtingu fjármuna sem þjónar stefnu félagsins og markmiðum. Fjárfestingastefna félagsins er skýr sem og aðgreiðslustefnan.

„Markaðssókn félagsins mun felast í frekari styrkingu eignasafnsins með vel völdum eignum og auknum samskiptum við viðskiptavinum með það að markmiði að skilja húsnæðisþarfir þeirra til hlítar og uppfylla þær sem best.“

Til þess að rækja hlutverk Reita sem öflugasta fasteignafélags landsins, vill félagið hafa á að skipa hæfileikafólki sem hefur metnað til þess að takast á við krefjandi verkefni og færni til að veita faglega, aðgengilega og örugga þjónustu. Fyrirtækið á að vera lífandi vinnustaður þar sem starfsmenn njóta þess að ná árangri í góðum hópi, fyrir viðskiptavinum Reita, fyrirtækið sjálft og eigendur þess.

Eignir og uppbygging

Markaðssókn félagsins mun felast í frekari styrkingu eignasafnsins með vel völdum eignum og auknum samskiptum við viðskiptavinum með það að markmiði að skilja húsnæðisþarfir þeirra til hlítar og uppfylla þær sem best. Vörubrúun félagsins mun felast í þjónustuframbóði sem veitir viðskiptavinum tækifæri til að njóta stærðarhagkvæmni félagsins varðandi sérhæfða þætti í rekstri húsnæðis.

Stærsta einstaka verkefni framundan hjá Reitum er fyrirhugaðar stækkunarframkvæmdir á Kringlureitnum. Félagið er stærsti eigandi fasteigna á þessum reit og þar eru rúmlega 20% af virði eigna félagsins. Félagið á byggingarnar vestan megin verslunarmiðstöðvarinnar að Húsi verslunarinnar undanskildu, en þar eru Reitir minnihlutaeigandi. Hlutur Reita í verslunarmiðstöðinni sjálfri er tæplega 80%.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir stækkun um 100.000 fermetra á verslunar- og skrifstofuhúsnæði og 150 íbúðum á spildunni sem afmarkast af svæðinu umhverfis Kringluna 1, 3 og 5. Frumhugmyndir gera ráð fyrir að verslunarmiðstöðin verði stækkuð til vesturs og byggt verði yfir götuna á lóðum númer 1, 3 og 5 við Kringluna. Möguleg stækkun gæti numið allt að 130 þús. m².

Staða Reita í miðbæ Reykjavíkur er sterk en félagið á þar margar eignir á völdum stöðum. Þar á meðal eru ein merkustu hús bæjarins. Stjórnendur Reita telja að félagið eigi að skoða vel þá fjárfestingakosti sem skapast í miðbæ Reykjavíkur, og vera reiðubúið að fjárfesta í völdu eldra húsnæði sem þarfnast viðhalds og uppbyggingar, jafnvel án þess að leigutekjur séu tryggar í upphafi.

Reitir eiga nokkrar af stærstu hótélbyggingum landsins. Stærstar í því eignasafni eru byggingarnar sem hýsa Hótel Reykjavík Natura og Hilton Reykjavík Nordica en jafnframt má nefna húsnæði Hótel Reykjavík Centrum við Aðalstræti 14-16 og hluta Aðalstrætis 6 er hýsir Centerhotel Plaza.

Enn bætist í safnið því undirritaður hefur verið kaupsamningur um kaup Reita á Hótel Íslandi við Ármúli 9 í Reykjavík. Um er að ræða rúmlega 9.300 fermetra hótélbyggingu sem mun hýsa hefðbundið ferðamannahótel, sjúkrahótel og heilsutengda starfsemi. Umfangsmiklar breytingar og endurbætur á húsnæðinu standa nú yfir.

Jafnframt eiga Reitir mikilvægar byggingar sem hýsa veitingastaði, sérstaklega í miðborginni. Þegar litið er í einu lagi á þær vel staðsettu eignir félagsins, sem eru nýttar undir hótél- og veitingahúsarekstur, er ljóst að starfsemi félagsins kallast á við þá gríðarlegu aukningu sem orðið hefur undanfarin ár í ferðaþjónustu hér á landi.

Ábyrgur þegn

Reitir vilja vera þekktir fyrir fagleg vinnubrögð og ábyrgð í umhverfis- og samfélagsmálum og félagið leggur mikið upp úr þessum þætti í starfseminni. Í fyrsta lagi axla starfsmenn þessa ábyrgð með því að sinna hlutverki Reita af kostgæfni. Í öðru lagi með þátttöku í mótun umhverfisvitundar í atvinnulífinu. Græn leiga Reita snýst um að leigusali og leigutaki sammælist um að reka húsnæðið með vistvænum hætti og fylgja ákveðnum viðmiðum um sorphirðu og endurvinnslu; raforku- og vatnsnotkun; innkaup á rekstrarvörum og byggingavörum; rekstur og viðhald sérhæfðra kerfa ásamt viðleitni til að auka vægi vistvænna samgöngumáta.

Í þriðja lagi felst samfélagsleg ábyrgð félagsins í stuðningi við valin, verðug verkefni svo sem við Fjölskylduhjálp Íslands sem veitti Reitum sérstaka viðurkenningu fyrir framlag sitt til starfseminnar á árinu 2014. Reitir afhentu fjölskylduhjálpinni húsnæði í lóðunni 14 á öndverðu ári 2013 og hefur húsnæðið síðan þá hýst aðalstarfsstöð samtakanna. Ennfremur styðja Reitir Heimili og skóla, UN Women og Unicef. Unicef á Íslandi fagnaði 10 ára afmæli á árinu, en Reitir hafa frá upphafi verið á meðal stærstu bakhjarla samtakanna og lagt þeim til húsnæði. Það hefur verið sérstök ánægja fyrir starfsfólk Reita að fá að fylgjast

með UNICEF og styðja samtökin til að ná framúrskarandi árangri í baráttunni fyrir réttindum barna.

Jákvæðni, fagmennska og samvinna eru megingildi Reita. Stjórnendur félagsins og starfsmenn hafa gildin til hliðsjónar í öllum samskiptum við samstarfsmenn, viðskiptavinum, hluthafa og aðra hagsmunaaðila. Jafnframt er lögð síaukin áherslu á frumkvæði í umhverfismálum og leitast er við að vinna með viðskiptavinum félagsins að vistvænum lausnum þar sem þess er kostur.

Skýr stefna

Meginástæðan fyrir farsælli vegferð Reita er öflugt starfslið með fastmótaða stefnu að leiðarljósi og trausta stjórn að bakhjarli. Árangur félagsins, hvort sem hann er mældur í afkomu, verðmæti hlutafjár eða ánægju viðskiptavina, hlýtur alltaf að byggjast á þessum forsendum og því verkefni

að gera betur lýkur í raun aldrei. Undirliggjandi rekstur Reita er heilbrigður og framtíðaráform eru skýr. Þau miða að því að félagið treysti stöðu sína sem öflugasta fasteignafélag landsins og mæti nýjum tækifærum með fagmennsku og frjóum lausnum. Áhersla til framtíðar verður á öryggi umfram áhættu.

Starfsfólki Reita og stjórn félagsins vil ég þakka mikið og gott samstarf á árinu og viðskiptavinum ánægjuleg samskipti.



Guðjón Auðunsson

forstjóri Reita



Elín Árnadóttir, stjórnarformaður Reita, Guðjón Auðunson, forstjóri Reita, ásamt Páli Harðarsyni forstjóra Kauphallarinnar. Myndin er tekin við upphaf viðskipta með bréf Reita þann 9. apríl 2015.

Stjórnarháttayfirlýsing

„Stjórn Reita hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins.“

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins.

Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins að öllu leyti nema hvað varðar skipum tilnefningarnefndar og starfskjaranefndar en stjórn gegnir því hlutverki að vera starfskjaranefnd.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 19. apríl 2013. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskilyrði og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Frá aðalfundi 2014 voru haldnir 15 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstraráhætta er metin og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handleiðslu sérfræðinga á því sviði. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustýringarstefnu fyrir félagið sem er hluti af virku kerfi innra eftirlits í félaginu. Félagið hefur sett sér ítarlega verkferla um helstu þætti er snerta rekstur félagsins.

Stjórnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg viðmið fyrir félagið, umhverfisstefnu, upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Hægt er að nálgast þessar stefnur og reglur á vefsíðu félagsins.

Guðjón Auðunsson er forstjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Aðalstræti 14 til 16, húsnæði Hótel Reykjavík Centrum. Lóðin er að öllum líkindum elsta byggða lóðin á Íslandi. Þegar grafið var fyrir hinu nýja hóteli komu í ljós rústir óvenjulega stílhreins víkingaöldarskála frá 10. öld, sem nú eru til sýnis í sérstökum fornleifakjallara undir byggingunum.





Reitir eiga nú dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnunum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki hjá átta dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarformaður félagsins, en Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri félagsins, gegnir hlutverki varamanns í einu þeirra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Stjórn félagsins er skipuð þremur körlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnunum hlutafélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er víðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar sem er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, hinn með víðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður, tveir hæstaréttarlögmenn með umfangsmikla reynslu af

þátttöku í stjórnunum ólíkra fyrirtækja og hagfræðingur með víðtæka reynslu á fjármálamarkaði m.a. sem stjórnandi í kauphöll, bankastjóri og ráðgjafi. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn félagsins hefur skipað endurskoðunarnefnd sem hefur verið skipuð tveimur stjórnarmönnum, þeim Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni, og einum utanaðkomandi nefndarmanni, Hafdísi Böðvarsdóttur, löggiltum endurskoðanda. Finnur Sveinbjörnsson er formaður nefndarinnar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Frá aðalfundi 2014 voru haldnir sex fundir hjá endurskoðunarnefnd og einn sameiginlegur fundur með stjórn. Full mæting var á alla fundi endurskoðunarnefndar á tímabilinu fyrir utan einn.

Stjórn Reita hefur metið störf sín út frá *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Matið var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfstímabils. Matið var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjórn eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Niðurstaða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjórn þótti ástæða til að endurskoða.

Stjórn Reita fasteignafélags:

Elín Árnadóttir, stjórnarformaður, kosin 2010

Finnur Sveinbjörnsson, kosinn 2010

Gunnar Jónsson, kosinn 2010

Martha Eiríksdóttir, kosin 2013

Þórarinn V. Þórarinnsson, varaformaður, kosinn 2010

Húsin við Austurstræti 12 til 14 voru byggð í kjölfar brunans mikla árið 1915. Jóhannes Kjarval listmálari var með vinnustofu á efstu hæð hússins við Austurstræti 12 í mörg ár. Árið 1933 sýndi hann veggmyndir, Lífshlaupið, sem hann hafði málað á vegg hússins. Tæpum fjórtíu árum seinna, þegar listmálarinn lést, voru veggmyndirnar fjarlægðar og gert var við verkið.

Einar Benediktsson, skáld og athafnamaður, keypti lóðina Austurstræti 14 árið 1906 og þá var hún talin dýrasti blettur á Íslandi. Núverandi hús, sem er fjórlyft með klassískum blæ, er reist árið 1928 af Jóni Þorlákssyni forsætisráðherra Íslands og borgarstjóra Reykjavíkur um skeið.

Lykiltölur



130 fasteignir



470 viðskiptavinir



700 leigurými



600 samningar

	2014	2013	2012
Lykiltölur rekstrar			
Tekjur	8.515	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.105	-1.881	-1.803
Stjórnunarkostnaður ¹	-426	-418	-391
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	5.984	5.869	5.693
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.936	8.696	-5.904
Hrein fjármagnsgjöld	-4.481	-4.914	-7.161
Hagnaður (tap)	2.458	7.670	-6.553
NOI hlutfall ²	67,3%	68,8%	69,0%
Stjórnunarkostnaður ²	4,8%	4,9%	5,0%
Lykiltölur efnahags í árslok			
Fjárfestingareignir	101.010	97.710	88.639
Handbært og bundið fé	832	2.973	2.026
Heildareignir	102.299	101.124	91.072
Eigið fé	39.948	20.618	12.948
Vaxtaberandi skuldir	55.204	74.696	74.263
Eiginfjárlutfall	39,1%	20,4%	14,2%
Lykiltölur um fasteignasafn			
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,7%	95,7%	95,6%
Meðalleigutími (tekjuvegin)	6,4 ár	6,7 ár	7,4 ár

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án kostnaðar við endurskipulagningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Endurfjármögnun og Kauphallarskráning



Stjórn Reita og forstjóri við undirritun endurfjármögnunarsamninga þann 21. nóvember 2014.

Frá vinstri: Finnur Sveinbjörnsson; Martha Eiríksdóttir; Guðjón Auðunsson, forstjóri; Elín Árnadóttir, formaður stjórnar; Þórarinn V. Þórarinnsson og Gunnar Jónsson.



Guðjón Auðunsson, forstjóri Reita, hringir inn viðskipti með hlutabréf félagsins þann 9. apríl 2015.



Starfsfólk Reita. Myndin er tekin í Kauphöll Íslands við upphaf viðskipta þann 9. apríl 2015.

Frá vinstri: Einar Þorsteinsson, Áslaug A. Sigurðardóttir, Tullia Segatta, Berglind Þóroddsdóttir, Kristjana Ósk Jónsdóttir, Díana Rafnsdóttir, Rut Baldursdóttir, Guðjón Auðunsson, Friðjón Sigurðarson, Sif Kristjánsdóttir, Inga Rut Jónsdóttir, Ragnheiður Margrét Ólafsdóttir, Halldór Jensson og Andri Þór Arinbjörnsson.

Á myndina vantar Örnú Grímsdóttur, Friðrik Karl Weissappel, Lilju Gísladóttur, Lindu Dröfn Káradóttur og Sigurlaugu Helgu Pétursdóttur.



Fulltrúar nýrra hluthafa og lánveitenda. Myndin er tekin við undirritun endurfjármögnunarsamninga þann 21. nóvember 2014.

Frá vinstri: Guðmundur Þ. Þórhallsson, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs verzlunarmanna; Guðjón Auðunsson, forstjóri Reita; Árni Guðmundsson, framkvæmdastjóri Gildis - lífeyrissjóðs; Vilhelm Már Þorsteinsson, framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs Íslandsbanka; Tómas Sigurðsson, yfirlögfræðingur Íslandsbanka; Haraldur Yngvi Pétursson, eignastýringu fagfjárfesta Arion banka; Haukur Hafsteinsson, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins; Halldór Bjarkar Lúðvigsson, framkvæmdastjóri fjárfestingabankasviðs Arion banka, ráðgjafi Reita; Andrea Olsen, fulltrúi ráðgjafa lífeyrissjóðanna, LOGOS lögmansþjónustu.

Faglegt samstarf

Jákvæðni, fagmennska og samvinna eru gildi Reita. Stjórn og starfsfólk félagsins hefur gildin til hliðsjónar í öllum samskiptum við samstarfsmenn, viðskiptavini, hluthafa og aðra hagsmunaaðila.

Fagmennska

Við hlustum á samstarfsmenn og viðskiptavini og sinnum þeim af áhuga.

Jákvæðni

Við sköpum traust með vönduðum vinnubrögðum og með því að koma til móts við þarfir viðskiptavina. Stöndum við loforð og fylgjum málum eftir.

Samvinna

Við nýtum þekkingu samstarfsmanna og hvetjum til samstarfs innan félagsins og gagnvart viðskiptavinum.





Lykill að Zimsen húsinu

Zimsen húsið, að Vesturgötu 2a, bættist í eignasafn Reita á árinu 2014. Húsið, sem er 668,5 fermetrar, var upphaflega byggt í tveim áföngum á löðinni Hafnarstræti 21. Húsið var komið með núverandi mynd, stærð og form árið 1899. Eldri hluti hússins, syðri helmingurinn, er töluvert eldri, líklega frá 1835. Jes Zimsen verslaði lengi í húsinu og er húsið enn kennt við hann. Einnig var leigubílastöð lengi með aðsetur í húsinu. Olíuverslun Íslands rak vörugeymslu og skrifstofur í húsinu en hin eiginlega Olíuverslun var í bakhúsi við Zimsen húsið. Þar voru seldar díselvélar til húshitunar á árunum 1947 til 1980. Húsið var flutt á núverandi stað og endurgert af Minjavernd á árunum 2006 til 2009.

Vegleg lyklakippa kemur í leitirnar

Eggert Jóhannsson var verslunarstjóri Olíuverslunarinnar á árunum 1947 til 1957. Eggert var vinsæll maður og rak verslunina með sóma. Vörugeymslur Olís voru í kjallara Zimsen hússins og skrifstofur fyrirtækisins voru á efri hæðinni. Eggert vildi hafa lyklna að kjallaranum og efri hæðinni á vísun stað og smíðaði forláta lyklakippu með það í huga. Þegar kippan var ekki í notkun var hún hengd á nagla á bak við búðarborðið. Í þá daga var olíukynding að ryðja sér til rúms í Reykjavík. Fram til ársins 1980 óku starfsmenn Olíufélagsins um bæinn og sinntu viðhaldi á olíukötlum á heimilum og í fyrirtækjum. Þá var starfsemin flutt upp á Suðurlandsbraut.

Einn þeirra sem sinntu því starfi var Einar Þorsteinsson. Einar var fæddur árið 1926 og hóf störf sem kyndari árið 1947. Árið 1957 tók hann við starfi verslunarstjóra af Eggerti Jóhannssyni og vann upp frá því við viðhald á olíukötlum hjá Olíuversluninni. Einar var alltaf á vakt. Eiginkona hans, Sæunn Sigurjónsdóttir, minnst þess að stundum hafi reynst erfitt að komast í frí og að stundum hafi aðfangadagskvöld þurft að bíða ef Einar var kallaður út. Hún segir kímín frá því að þegar ónefndur prestur í bænum hafi kallað Einar út þriðja aðfangadagskvöldið í röð, rétt fyrir jólamessuna, hafi Einar tekið allan barnaskarann með sér í útkallið. Presturinn kallaði hann ekki út á jólum upp frá því.

Þegar starfsemi Olíuverslunar Íslands var flutt upp á Suðurlandsbraut árið 1980 tók Einar lyklakippuna góðu með sér heim. Það var alltaf ætlun hans að skila henni til nýrra eigenda að Zimsen húsinu en það fórst fyrir og kippan dagaði uppi á heimili hans. Þegar Sæunn, sem er amma Einars Þorsteinssonar fjármálastjóra Reita, þá orðin 84 ára gömul, sá fréttatilkynningu frá Reitum um kaup á Zimsen húsinu sá hún sér leik á borði og afhenti okkur lyklna.

Minjavernd flutti og endurgerði Zimsen húsið á árunum 2006 til 2009. Við endurgerðina var burðarvirki endurgert á nær upphaflegan hátt, sökkullinn var endurhlaðinn úr sömu steinum og húsið stóð á við Hafnarstræti. Upphaflega stóð húsið á sjárvarkambi en smám saman réðust menn í að hlaða hafnarkanta norðan hússins og mátti við uppgröft sjá þróun þeirra frá frekar frumstæðri hleðslu yfir í vel formaða steina í múrlími. Gömlu hafnarkantarnir voru grafnir upp og hver steinn merktur. Þeir voru síðan endurhlaðnir við sjávarfallaþró sem er nú austan hússins með brú yfir.





KEA húsið verður grænn reitur

Hafnarstræti 91, KEA húsið, eins og það er kallað í daglegu tali, var reist árið 1930 eftir teikningum Sveinbjarnar Jónssonar fyrir Kaupfélag Eyfirðinga. KEA hafði höfuðstöðvar sínar í húsinu í 76 ár, eða til ársins 2006. Húsið er steinsteypt á þremur hæðum, auk rúmgóðrar rishæðar. Grunnflöturinn er L-laga og á bakvið er mikið port. Húsið er búið miklu skrauti í kringum glugga og á þaki.

Þegar húsið var byggt var það eitt stærsta og veglegasta hús bæjarins. Enn í dag, 85 árum seinna, er húsið eitt það reisulegasta á Akureyri og stendur sem glæsilegur minnisvarði um byggingarlist fyrrihluta 20. aldarinnar. Lengst af var kaupfélagsverslun á jarðhæð hússins en árið 1996 var þar opnuð bókabúðin Bókval. Nú er rekin þar bókaverslun undir merkinu Eymundsson ásamt kaffihúsi frá Te og kaffi, á efri hæðum hússins eru skrifstofur.

Ferðamálastofa, Eyþing, Vaðlaheiðargöng og Markaðsstofa Norðurlands eru nýir leigutakar í húsinu. Strax í upphafi viðræðna vaknaði áhugi hjá stofnununum á að gera grænan leigusamning og á að hanna húsnæðið með vistvæn sjónarmið í huga. Þessir aðilar undirrituðu yfirlýsingu um græna leigu við hátíðlega athöfn þann 5. júní 2014.

Græn leiga er samstarf Reita og viðskiptavinar um að starfrækja húsnæði með vistvænum hætti. Húsnæðið er þá skilgreint sem grænn reitur. Grænir leigusamningar hafa færst í vöxt erlendis með vaxandi áherslu á umhverfismál. Græn leiga tekur m.a. til endurvinnslu og sorpmála, innkaupa á rekstrar- og byggingarvörum og notkunar rafmagns og hitaveitu.

Þriðja og fjórða hæð hússins, þar sem nýju leigutakarnir hafa komið sér fyrir, hýstu áður skrifstofur og matsal Kaupfélags Eyfirðinga. Við endurnýjun húsnæðisins var leitast við að nýta sem mest af þeim byggingarefnum sem voru heil en við val á nýjum efnum var leitast við að gera vellíðan starfsfólks hátt undir höfði m.a. með umhverfisvænum teppum sem bæta hljóðvist og draga úr ryki í lofti.

Vistvænar áherslur í húsinu felast m.a. í því að allt sorp er flokkað. Hvatt er til vistvæns og heilsusamlegs ferðamáta þar sem hjólastandar eru við húsið auk sturtuðstöðu fyrir starfsmenn. Reitir hafa markað stefnu um að vera leiðandi í mótun umhverfisvitundar í íslensku atvinnulífi. Starfsfólk Reita hefur mikla reynslu af vistvænum fasteignarekstri og er markmið grænna leigusamninga að miðla þeirri reynslu til viðskiptavina og hvetja þá til að gera vistvænar breytingar í rekstri húsnæðis til hagsbóta fyrir þá og fyrir umhverfið.

Reitir leggja áherslu á að varðveita þann menningarauð sem felst í eldri byggingum, þar fara áherslur Reita, Ferðamálastofu, Eyþings, Vaðlaheiðarganga, Menningarráðs Eyþings og Markaðsstofu Norðurlands saman. Samhliða endurnýjun hæðanna var sett lyfta í húsið og gamlar myndir frá Akureyri hengdar í stigagang.

Hafnarstræti 91, KEA húsið.



Fjölbreytt eignasafn

Eignasafn Reita samanstendur af um 130 fasteignum sem samtals eru um 410.000 m² að stærð.

Eignasafnið er fjölbreytt hvort sem litið er til tegundar húsnæðis, staðsetningar eða tegundar leigutaka.

Vegna fjölda og fjölbreytileika er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð.

Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Reitum kleift að bjóða fjölbreyttar lausnir fyrir viðskiptavinum sínum hvað varðar staðsetningu, tegund húsnæðis og stærð.





Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Heiti	Ár	m²
Aðalstræti 12, 101 Reykjavík	2000	521
Aðalstræti 16, 101 Reykjavík	2005	4.858
Aðalstræti 2, 101 Reykjavík	1930	1.641
Aðalstræti 6-8, 101 Reykjavík	1955	5.376
Austurstræti 12, 101 Reykjavík	1928	896
Austurstræti 12a-14, 101 Reykjavík	1921	2.293
Austurstræti 8, 101 Reykjavík	2000	2.889
Barónsstígur 4, 101 Reykjavík	1895	549
Eiríksgata 5, 101 Reykjavík	1967	3.402
Fiskislóð 1, 101 Reykjavík	2006	2.050
Fiskislóð 10, 101 Reykjavík	2002	1.107
Grjótagata 4, 101 Reykjavík	1895	208
Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík	1969	1.064
Laugavegur 26, 101 Reykjavík	1960	2.491
Laugavegur 42, 101 Reykjavík	1912	612
Lækjargata 2a, 101 Reykjavík	2000	1.703
Nauthólsvegur 52, 101 Reykjavík	1964	12.567
Pósthússtræti 3-5, 101 Reykjavík	1880	2.314
Ránargata 12, 101 Reykjavík	1932	332
Skólavörðustígur 11, 101 Reykjavík	1967	1.382
Túngata 6, 101 Reykjavík	1875	518
Vesturgata 2a, 101 Reykjavík	2009	669
Brautarholt 26-28, 105 Reykjavík	1945	2.224
Hátún 2b, 105 Reykjavík	1982	671
Laugavegur 176, 105 Reykjavík	1961	4.058
Laugavegur 182, 105 Reykjavík	2001	3.996
Skaftahlíð 24, 105 Reykjavík	1959	4.967
Skipholt 29, 105 Reykjavík	1946	539
Hjarðarhagi 47, 107 Reykjavík	1955	1.110
Austurströnd 3, 170 Reykjavík	1983	207
Eiðistorg 11, 170 Reykjavík	1983	4.697
Samtals		71.910



Aðalstræti 6. Reitir hófu endurbyggingu rishæðar gömlu „Moggahallarinnar“ í Aðalstræti á árinu 2014.



Icelandair Hotel Reykjavik Natura var endurnýjað á árinu 2011. Rekstur hótelsins hefur hlotið ISO umhverfissvottun.



Austurstræti 14 ber fallega lágmynd á gaflinum. Hún er eftir Guðmund Einarsson frá Miðdal og sýnir landnám Ingólfs Arnarsonar.



Hótelrekstur hófst að Suðurlandsbraut 2 árið 1970, fyrst undir nafninu Hótel Esja. Á árunum 2001 til 2003 var hótelið endurnýjað og stækkað um nær helming. Nú er þar rekið Hotel Hilton Reykjavík Nordica.

Reykjavík vestan Elliðaárdals

Heiti	Ár	m²
Kringlan 1, 103 Reykjavík	1984	6.254
Kringlan 4-12, 103 Reykjavík	1987	28.657
Kringlan 5, 103 Reykjavík	1989	5.504
Kringlan 7, 103 Reykjavík	1981	1.151
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	1970	2.589
Holtavegur 10, 104 Reykjavík	1975	36.823
Holtavegur 8, 104 Reykjavík	1983	3.787
Klettagarðar 6, 104 Reykjavík	2005	2.820
Skútuvogur 13, 104 Reykjavík	1985	951
Skútuvogur 7 I, 104 Reykjavík	1998	10.268
Skútuvogur 8, 104 Reykjavík	1983	2.012
Skútuvogur 9 II, 104 Reykjavík	2001	3.655
Súðarvogur 2e-f, 104 Reykjavík	1985	4.198
Laugalækur 2-4, 105 Reykjavík	1960	415
Laugalækur 6-8, 105 Reykjavík	1960	386
Ármúli 7, 108 Reykjavík	1965	2.780
Bústaðavegur 153, 108 Reykjavík	1985	468
Efstaland 26, 108 Reykjavík	1972	1.871
Faxafen 14, 108 Reykjavík	1988	384
Lágmúli 7, 108 Reykjavík	1965	828
Lágmúli 9, 108 Reykjavík	1967	2.428
Síðumúli 32, 108 Reykjavík	1978	2.251
Síðumúli 34, 108 Reykjavík	1965	3.935
Skeifan 11a, 108 Reykjavík	1966	0
Skeifan 11b, 108 Reykjavík	1983	0
Skeifan 17, 108 Reykjavík	1967	3.844
Suðurlandsbraut 2, 108 Reykjavík	1959	15.312
Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík	1987	4.563
Suðurlandsbraut 34, 108 Reykjavík	1982	3.928
Suðurlandsbraut 34a, 108 Reykjavík	1972	6.679
Suðurlandsbraut 56, 108 Reykjavík	1993	713
Samtals		59.452



Þegar Kringlan var opnuð árið 1987 voru þar 76 verslanir og þjónustuaðilar. Árið 1991 opnaði Borgarkringlan, hún hýsti m.a. Kringlubíó og Kringlukrána. Árið 1997 voru byggingarnar tengdar með um 4000 fermetra millibyggingu.



Kringlan 5, „Sjóvárhúsið“, var byggt fyrir Sjóvá á árunum 1987 til 1989. Húsið bættist í eignasafnið árið 2006 og hefur verið leigt til tryggingafélagsins síðan.



Höfðabakki 9 er sjö hæða bogalaga bygging sem hýsti verktakaskrifstofur. Nú eru þar m.a. til húsa Íslenskir aðalverktakar, Opín kerfi og Creditinfo.



Dalshraun 1 og 3 í Hafnarfirði eru vönduð nýleg skrifstofuhús sem standa á áberandi stað við fjölfarin gatnamót. Leigutakar eru Actavis, Valitor, Fiskistofa og Fishproducts.



Lágbyggingin að Höfðabakka 9 er um 18.000 fermetrar, hún hefur gengið í gegnum mikla endurnýjun undanfarin misseri. Leigutakar þar eru m.a. Mímír-símenntun, Bakó Ísberg, Sálfræðingar Höfðabakka og EFLA verkfræðistofa.

Reykjavík austan Reykjanesbrautar og Mosfellsbær

Heiti	Ár	m²
Arnarbakki 4-6, 109 Reykjavík	1968	493
Álfabakki 14a, 109 Reykjavík	1988	371
Þönglabakki 1, 109 Reykjavík	1985	7.927
Fossháls 5-11, 110 Reykjavík	1981	2.926
Hraunbær 121, 110 Reykjavík	2003	1.444
Höfðabakki 1, 110 Reykjavík	1989	322
Höfðabakki 9, 110 Reykjavík	1969	24.572
Krókháls 5a-b, 110 Reykjavík	1990	2.445
Krókháls 6, 110 Reykjavík	1987	4.991
Lyngháls 13, 110 Reykjavík	2001	6.059
Lyngháls 5, 110 Reykjavík	1988	2.699
Stórhöfði 44, 110 Reykjavík	1989	2.290
Íðufell 14, 111 Reykjavík	1974	629
Vesturberg 76, 111 Reykjavík	1972	509
Langírimi 21-23, 112 Reykjavík	1996	372
Sporhamrar 3, 112 Reykjavík	1995	481
Spöngin, 112 Reykjavík	1997	9.402
Þverholt 2, 112 Reykjavík	1995	4.444
Samtals		72.374

Hafnarfjörður, Garðabær og Kópavogur

Heiti	Ár	m²
Engihjalli 8, 200 Kópavogi	1982	2.957
Hafnarbraut 17-19, 200 Kópavogur	1968	1.631
Hamraborg 8, 200 Kópavogur	2004	1.051
Smiðjuvegur 2, 200 Kópavogur	1974	781
Salavegur 2, 201 Kópavogur	2001	700
Smáratorg 5, 201 Kópavogur	1998	415
Ögurvharf 1, 203 Kópavogur	2006	1.611
Ögurvharf 3, 203 Kópavogur	2006	1.660
Garðatorg 7, 210 Garðabær	1995	126
Lyngás 17, 210 Garðabær	2000	1.516
Dalshraun 1, 220 Hafnarfjörður	2009	6.308
Dalshraun 3, 220 Hafnarfjörður	2013	6.096
Fjarðargata 13-15, 220 Hafnarfjörður	1995	418
Fjarðargata 9, 220 Hafnarfjörður	2000	1.565
Melabraut 29, 220 Hafnarfjörður	2000	391
Staðarberg 2-4, 221 Hafnarfjörður	1996	377
Tjarnarvellir 15, 221 Hafnarfjörður	2005	1.387
Samtals		28.989



Akureyri

Heiti	Ár	m²
Austursíða 2, 603 Akureyri	1983	7.633
Borgarbraut 1, 603 Akureyri	2005	400
Byggðavegur 98, 600 Akureyri	1964	542
Furuvellir 17, 600 Akureyri	1962	2.173
Hafnarstræti 91-95, 600 Akureyri	1930	5.242
Hrísalundur 5, 600 Akureyri	1975	1.893
Hvannavellir 14, 600 Akureyri	1961	2.797
Langholt 1, 603 Akureyri	2000	1.727
Norðurslóð 4, 600 Akureyri	2004	5.353
Óseyri 1, 603 Akureyri	1972	2.159
Óseyri 3, 603 Akureyri	1968	1.961
Tryggvabraut 16, 600 Akureyri	1957	1.213
Undirhlíð 2, 603 Akureyri	1992	440
Samtals	33.532	

Önnur svæði

Heiti	Ár	m²
Fitjar 2, 260 Reykjanesbæ	1983	6.410
Krossmói 60, 260 Reykjanesbæ	1999	8.417
Esjubraut 47, 300 Akranesi	1972	1.400
Garðabraut 2a, 300 Akranesi	2002	307
Digranesgata 6, 310 Borgarnesi	2005	2.114
Borgarbraut 1, 340 Stykkishólmi	1977	1.087
Skeiði 1, 400 Ísafirði	1978	1.872
Hafnarbraut, 620 Dalvík	1946	1.942
Aðalgata 2, 625 Ólafsfirði	1947	1.472
Garðarsbraut 62, 640 Húsavík	1964	978
Miðvangur 13, 700 Egilsstöðum	2004	1.793
Heiðarvegur 14a, 730 Reyðarfirði	1978	9.471
Sunnumörk 2, 810 Hveragerði	2004	3.025
Samtals	40.287	



Húsið að Norðurslóð 4, *Borgir*, hýsir meðal annars háskólann á Akureyri. Það var byggt árið 2004.



Reitir eiga fasteignirnar að Hafnarstræti 91 til 95 á Akureyri



Verslunarkjarninn að Fitjum í Reykjanesbæ er einn af nokkrum slíkum kjörnum í eignasafni Reita í nágrennasveitarfélögum. Reitir eiga einnig t.a.m. Sunnumörk í Hveragerði og Digranesgötu 6 í Borgarnesi.



Samstæðu- ársreikningur 2014

Efnisyfirlit
samstæðuársreiknings

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	31
Áritun óháðs endurskoðanda	33
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	34
Efnahagsreikningur	35
Eiginfjáryfirlit	36
Sjóðstreymisyfirlit	37
Skýringar	38

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins, um 410 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra 96%. Meðal fasteigna félagsins má nefna verslunarmiðstöðina Kringluna, Kauphallarhúsið, Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótel Reykjavík Natura.

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2014 námu 8.515 millj. kr. samanborið við 8.168 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 5.982 millj. kr. samanborið við 5.859 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. en var árið áður 8.696 millj. kr. Hagnaður ársins nam 2.458 millj. kr. samanborið við 7.670 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 1.158 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 102.299 millj. kr. í árslok 2014, en þar af nema fjárfestingareignir 101.010 millj. kr.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 39.883 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 751 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok 2014 var 39%.

Á árinu 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun sem fól í sér sölu á nýju hlutafé til nýrra og núverandi hluthafa að andvirði 17.000 millj. kr. og 51.000 millj. kr. lánsfjármögnun. Hin nýja lánsfjármögnun fólst að stærstum hluta í sölu á skuldabréfum að fjárhæð 25.550 millj. kr. til hóps fjárfesta og lánsfjármögnun frá Íslandsbanka. Með endurfjármögnuninni voru nær öll eldri lán félagsins gerð upp. Eftir endurfjármögnun hefur fjárhagslegur styrkur samstæðunnar aukist verulega ásamt því sem fjármagnskostnaður lækkar umtalsvert. Gefur þessi staða samstæðunni betri möguleika en áður að rækja hlutverk sitt, framfylgja stefnum sínum og áherslum.

Gert er ráð fyrir er kauphallarskráningu hluta- og skuldabréfa félagsins á fyrri hluta árs 2015.

Eigendur

Hluthafar félagsins voru sex í ársbyrjun en í árslok eru þeir orðnir 184. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 77,3% hlutafjárins eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.)	24,0%
Landsbankinn hf.	17,7%
Gildi - lífeyrissjóður	8,0%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	7,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	5,3%
Íslandsbanki hf.	3,9%
Glitnir hf.	3,6%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 eru eignarhlutir nokkurra hluthafa Reita skilyrtir. Vísað er til úrskurðarins varðandi frekari upplýsingar.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins. Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (4. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og forstjóra. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfresti.

Á hluthafafundi í nóvember 2014 veitti hluthafafundur stjórn félagsins heimild til hækkunar á hlutafé um allt að 4.000.000 hluta sem seldir væru í lokuðu útboði til starfsmanna félagsins. Gengi útboðsins er það sama og samþykkt var í annarri aukningu hlutafjár sem samþykkt var á sama fundi. Stjórn félagsins hefur nýtt þessa heimild og fer útboðið fram þann 23. – 26. febrúar næstkomandi.

Félagið kemur ekki á neinn hátt að kaupum starfsmanna með lánveitingum eða veitingu söluréttá.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í Stjórnarháttayfirlýsingu.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun

og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2014 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 20. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:

Elín Árnadóttir
Martha Eiríksdóttir
Finnur Sveinbjörnsson
Gunnar Jónson
Þórarinn Viðar Þórarinnsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáið um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða

mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og reikningsshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 20. febrúar 2015

KPMG ehf.
Anna Þórðardóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.515	8.168
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.105)	(1.881)
Hreinar leigutekjur		6.410	6.287
Stjórnunarkostnaður	6	(428)	(428)
Rekstrarhagnaður fyrir matssbreytingu.....		5.982	5.859
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.936	8.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna		8	51
Rekstrarhagnaður		7.926	14.606
Fjármunatekjur		542	1.214
Fjármagnsgjöld		(5.023)	(6.128)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(4.481)	(4.914)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.445	9.692
Tekjuskattur	15	(987)	(2.022)
Hagnaður ársins		2.458	7.670
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildarhagnaður ársins		2.458	7.670
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	13	5,6	18,3

Skýringar á blaðsíðum 38-59 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	101.010	97.710
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
Veltufjármunir		1.289	3.414
Eignir samtals		102.299	101.124
Eigið fé			
Hlutfé		751	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		29.069	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.670	200
Óráðstafað eigið fé		8.458	7.470
Eigið fé	12	39.948	20.618
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	53.244	5.513
Tekjuskattsskuldbinding	15	6.055	5.066
Langtímaskuldir		59.299	10.579
Vaxtaberandi skuldir	14	1.960	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	1.092	744
Skammtímaskuldir		3.052	69.927
Skuldir samtals		62.351	80.506
Eigið fé og skuldir samtals		102.299	101.124

Skýringar á blaðsíðum 38-59 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit ársins 2014

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2013						
Eigið fé 1. janúar 2013		420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður ársins				200	7.470	7.670
Eigið fé 31. desember 2013	12	420	12.528	200	7.470	20.618
Árið 2014						
Eigið fé 1. janúar 2014		420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður ársins				1.470	988	2.458
Útgefið nýtt hlutfé		331	16.669			17.000
Kostnaður vegna útgáfu á nýju hlutfé			(128)			(128)
Eigið fé 31. desember 2014	12	751	29.069	1.670	8.458	39.948

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014

	Skýr	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		2.458	7.670
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.936)	(8.696)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8 (	8)	(51)
Hrein fjármagnsgjöld	7	4.481	4.914
Tekjuskattur	15	987	2.022
		5.982	5.859
Skammtímakröfur, breyting	(	11)	12
Skammtímaskuldir, breyting		254	8
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		243	20
Innheimtar vaxtatekjur		194	180
Greidd vaxtagjöld	(	5.261)	(3.756)
Handbært fé frá rekstri		1.158	2.303
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (	2.027)	(821)
Söluverð fjárfestingareigna	8	670	168
Aðrar kröfur, breyting		15	(42)
Bundið fé, breyting		2.249	(1.221)
Fjárfestingarhreyfingar		907	(1.916)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé		16.872	0
Tekin ný langtímalán		52.370	0
Afborganir langtímalána	(	71.187)	(653)
Fjármögnunarhreyfingar	(	1.945)	(653)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		120	(266)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(	12)	(3)
Handbært fé í ársbyrjun		398	667
Handbært fé í árslok		506	398
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Lokagreiðsla skuldabréfaflokks		0	(6.643)
Ný lántaka		0	6.643
Söluverð fjárfestingareigna		0	329
Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna		0	(329)

Skýringar á blaðsíðum 38-59 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning 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. og Reitir þjónusta 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

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 20. febrúar 2015.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 8 og 21c.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð samstæðuársreiknings 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.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningsshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:

- skýring 8 - mat fjárfestingareigna
- skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. þrep gangvirðismats.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir. Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 8 um fjárfestingareignir.

4. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,4 ár (2013: 6,7 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2014	2013
Innan eins árs	8.249	8.009
Eftir eitt ár og innan fimm ára	31.005	26.889
Eftir meira en fimm ár	15.794	24.910
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	55.048	59.807

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma.

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur	380	365
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	96%

Um 19% (2013: 20%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélögum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	1.216	1.161
Viðhald og endurbætur	663	526
Vátryggingar	83	81
Virðisýrjun krafna	47	14
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	96	99
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	2.105	1.881

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Skýringar, frh.:

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:		
	2014	2013
Laun og launatengd gjöld	287	261
Annar stjórnunarkostnaður	139	157
Kostnaður vegna endurskipulagningar	2	10
Stjórnunarkostnaður alls	428	428
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	218	198
Mótframlag í lífeyrissjóð	22	20
Önnur launatengd gjöld	47	43
Laun og launatengd gjöld alls	287	261
Stöðugildi í árslok	18	18
Stöðugildi að meðaltali á árinu	19	18
Laun og önnur hlunnindi forstjóra móðurfélagsins á árinu námu 31 millj. kr. (2013: 29 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu (2013: 3 millj. kr.).		
Laun stjórnar móðurfélagsins á árinu námu 13 millj. kr. (2013: 13 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu (2013: 1 millj. kr.).		

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	143	108
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	54	80
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	345	1.026
Fjármunatekjur alls	542	1.214
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(4.427)	(4.048)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(596)	(2.080)
Fjármagnsgjöld alls	(5.023)	(6.128)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.481)	(4.914)

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:					
2014				Bygginga- réttir og annað	
	Skrifstofur	Verslanir	Hótel		Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Viðbætur ársins	552	906	119	450	2.027
Selt á árinu	(49)	(59)	0	(457)	(565)
Endurflokkað	0	(319)	0	319	0
Staða 31.12	32.479	34.785	9.343	22.315	98.922
Matsbreyting					
Staða 1.1	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Matsbreyting ársins	1.181	789	905	(939)	1.936
Selt á árinu	10	(27)	0	(81)	(98)
Endurflokkað	0	62	0	(62)	0
Staða 31.12	(1.254)	4.026	4.274	(4.958)	2.088
Bókfært verð 31.12	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010
2013					
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	30.197	34.614	9.151	23.212	97.174
Viðbætur ársins	670	46	73	32	821
Selt á árinu	(51)	(403)	0	(81)	(535)
Endurflokkað	1.160	0	0	(1.160)	0
Staða 31.12	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Matsbreyting					
Staða 1.1	(4.931)	415	1.636	(5.655)	(8.535)
Matsbreyting ársins	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696
Selt á árinu	43	46	0	0	89
Endurflokkað	(620)	0	0	620	0
Staða 31.12	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2014	2013
Fasteignir	97.286	94.594
Byggingaréttir og ótekjuberandi fjárfestingareignir	3.724	3.116
Fjárfestingareignir alls	101.010	97.710

Fasteignamat og brunabótamat
Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 101.010 millj. kr. í árslok (2013: 97.710 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 68.615 millj. kr. (2013: 56.901 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 102.519 millj. kr. (2013: 100.732 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar
Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 55.203 millj. kr. í árslok (2013: 74.696 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 410 millj. kr. (2013: 3.605 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum viðkomandi félaga að fjárhæð 893 millj. kr. (2013: 15.089 millj. kr.). Eignarhlutir í Reitum I ehf., Reitum II ehf., Reitum IV ehf., Reitum V ehf., Reitum VI ehf. og Reitum VIII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 52.706 millj. kr. Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 14.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.225 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 2.199 millj. kr.). Kvaðirnar fynrast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna
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.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 *Market Value Basis of Valuation*. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður. Mat byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttar á hvern fermetra.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigininni sem gæti breytt virði hennar.

Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálssu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC).

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,3% til framtíðar (2013: 97,2%).

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna. frh.:
Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2015 og áætluðum álögum. Veruleg breyting var á fasteignamati fasteigna samstæðunnar milli áranna 2014 og 2015.

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunarstuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði og CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutfalli (2013: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2014	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	750 - 4.000	600 - 13.000	2.600 - 4.000	550 - 1.750	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.695	2.272	2.834	1.103	1.831
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,3%	6,2% - 7,5%	
Vegið meðaltal	6,6%	6,5%	6,2%	6,8%	6,6%

2013					
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	650 - 3.433	575 - 19.250	2.400 - 3.600	450 - 1.567	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 8,1%	6,2% - 8,8%	6,2% - 7,1%	6,2% - 8,8%	
Vegið meðaltal	6,7%	6,6%	6,3%	7,2%	6,7%

Næmisgreining		Áhrif á gangvirði 2014		Áhrif á gangvirði 2013	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	4.285	(4.285)	3.424	(3.424)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	-/+ 1%	15.734	(11.624)	15.610	(11.556)

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna. frh.:
Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. á árinu 2014 samanborið við 8.696 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítillaga lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:			
		2014	2013
Viðskiptakröfur		242	231
Aðrar skammtímakröfur		215	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals		457	441
Virðisrýrnun krafna greinist þannig:			
Staða 1. janúar		65	105
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(	43)	(54)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu		47	14
Staða 31. desember		69	65

10. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánardrottna þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds og stjórnunarkostnaðar auk afborgana og vaxtagreiðslna lána. Lækkun í bundnu fé á árinu 2014 að fjárhæð 2.249 millj. kr. má rekja til endurfjármögnunar samstæðunnar þar sem bundið fé var notað til endurgreiðslu lána.

11. Handbært fé

Sjóður og óbundnar bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

12. Eigið fé

Hlutfé
Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 751 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í desember 2014 gaf félagið út nýtt hlutfé að nafnverði 331 millj. kr. Útgefið hlutfé í árslok nemur 751 millj. kr.

Skýringar, frh.:

12. Eigið fé, frh.:

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Matsbreyting fjárfestingareigna
Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé
Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring
Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til langtíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 55% í árslok 2014. Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutfé.

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður
Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2013 og 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015.

13. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutfé.

	2014	2013
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	2.458	7.670
Hlutfé í ársbyrjun	420	420
Áhrif hlutafjárauðningar	20	0
Vegið meðaltal útistandandi hluta	440	420
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	5,6	18,3

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Nánar er fjallað endurfjármögnunina og tryggingafyrirkomulagið í skýringu 17 (Lausafjárahætta).

<i>Langtímaskuldir</i>	2014	2013
Innan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	27.245	0
Skuldabréfaútgáfa	25.461	0
	52.706	0
Utan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	2.203	73.566
Skuldabréfaútgáfa	1.095	1.130
	3.298	74.696
 Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	56.004	74.696
 Næsta árs afborganir og langtímaskuldir flokkaðar sem skammtímaskuldir	(1.067)	(68.257)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(893)	(926)
Eignfærður lántökukostnaður	(800)	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	53.244	5.513
 <i>Skammtímaskuldir</i>		
 Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.067	29.175
Langtímaskuldir flokkuð sem skammtímaskuldir vegna brota á lánaskilyrðum	0	39.082
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls.....	1.960	69.183
 Vaxtaberandi skuldir alls	55.204	74.696

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir, frh.;

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldldagi	Eftir- stöðvar 2014	Eftir- stöðvar 2013
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	27.245	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð.....	4,0%	2044	25.461	0
			52.706	0
 Utan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	5,9%	2015	0	43.868
Verðtryggðar skuldir	7,5%	2014-2015	0	4.986
Verðtryggðar skuldir	5,4%	2016-2035	1.309	2.300
Verðtryggðar skuldir	4,9%	2044	0	1.414
Óverðtryggð skuldir	9,5%	2014	0	6.643
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	1.096	1.130
Skuldir í evrum	Euribor + 1,7%	2014	893	14.354
			3.298	74.695
 Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			56.004	74.695

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi		Samkvæmt samningum	
	2014	2013	2014	2013
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926	893	926
Afborganir 2014	0	68.257	0	29.853
Afborganir 2015	1.067	252	1.067	38.371
Afborganir 2016	1.106	257	1.106	280
Afborganir 2017	1.144	260	1.144	522
Afborganir 2018	1.189	269	1.189	269
Afborganir 2019	1.235	279	1.235	249
Afborganir síðar	49.370	4.196	49.370	4.226
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	56.004	74.696	56.004	74.696

Í árslok 2014 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína að einum undanskildum. Brot á kvöðum í þessum lánasamningi hefur ekki áhrif á lánakvaðir í öðrum lánasamningum. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjárahætta).

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 28,7% (2013: 20,9%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		2014	2013
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.445	9.692
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	(689)	(1.938)
Niðurfærð tekjuskattseign	8,7%	(298)	(83)
Virkur tekjuskattur	28,7%	(987)	(2.022)

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:		2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar		5.066	3.044
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélagi		2	0
Tekjuskattur ársins		987	2.022
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember		6.055	5.066

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2014	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(278)	10.207	9.929
Viðskiptakröfur	(14)	0	(14)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	115	115
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(9.005)	0	(9.005)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.030	0	5.030
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.267)	10.322	6.055
Jöfnun	4.267	(4.267)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	6.055	6.055

2013

Fjárfestingareignir	(345)	9.860	9.515
Viðskiptakröfur	(13)	0	(3)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	77	77
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(9.265)	0	(9.265)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.752	0	4.752
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.871)	9.937	5.066
Jöfnun	4.871	(4.871)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	5.066	5.066

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattseign að fjárhæð 5.030 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2015 vegna skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2014 nemur 45.024 millj. kr. (2013: 46.327 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2014	2013
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	0	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	191	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.136	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	29.655	30.966
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038	3.038
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.291	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.408	2.498
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.981	1.950
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	594	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	45.024	46.327

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	118	135
Ógreiddir áfallnir vextir	281	275
Ógreiddur virðisaukaskattur	222	246
Fyrirframinnheimtar tekjur	45	33
Aðrar skammtímaskuldir	426	55
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	1.092	744

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindi áhættu, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni.

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórnfélagsins hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Yfirlit, frh.:
Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta
Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Samstæðan hefur sett útlánareglur þar sem allir nýir viðskiptamenn eru metnir áður en þeim er veittur gjaldfrestur. Greiðslusaga nýrra viðskiptamanna er könnuð í upphafi viðskipta.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur
Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 35% (2013: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

Lánsáhætta er lágmörkuð með því að afla bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn samstæðunnar hafa átt í áralöngum viðskiptum við hana og tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáhættu vegna viðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra viðskiptamanna.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Ábyrgðir
Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í árslok 2014 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 893 millj. kr. (2013: 65.189 millj. kr.). Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 52.706 millj. kr. Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

		Bókfært verð	
	Skýr.	2014	2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.....	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
		1.289	3.414

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:
Virðisrýrnun
Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2014	Niðurfærsla kröfu 2014	Nafnverð kröfu 2013	Niðurfærsla kröfu 2013
Ógjaldfallið	346	(30)	347	(29)
Gjaldfallið innan 30 daga	83	(7)	64	(7)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	63	(13)	54	(9)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	34	(19)	42	(20)
	526	(69)	506	(65)

Lausafjáráhætta
Lausafjáráhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf handbært laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar.

Helsta lausafjáráhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjáráhættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð er í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok voru 52,6% (2013: 98,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir, 47,4% (2013: 1,5%) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Fyrirkomulagið felur í sér að lánardrotnar sem falla þar undir gerast aðilar að svokölluðu veðhafasamkomulagi sem tryggir þeim öllum jafnan forgangsrétt til þeirra trygginga sem samstæðan setur fyrir lánveitingunum undir tryggingabréfi og veðsamningi sem samstæðan hefur gefið út. Tryggingabréfið tilgreinir þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum lánardrottna en þær eru nær allar fasteignir í eigu dótturfélaga, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum (sem eingöngu mega innihalda verðbréf sem njóta ríkisábyrgðar eða sambærileg verðbréf). Sérstakur umboðsmaður, svokallaður veðgæsluaðili, fer með hagsmunagæslu fyrir lánardrotnana og ákveðið eftirlitshlutverk, þar sem félagið hefur skilgreindar heimildir til að skipta um veðandlög undir tryggingabréfinu eða færa nýjar skuldbindingar undir það án þess að leita samþykkis lánardrottna. Fyrirkomulagið eykur þannig sveigjanleika félagsins umtalsvert varðandi endurfjármögnun og kaup og sölu eigna.

Í árslok 2014 var samstæðan í skilum með öll sín lán að einu undanskildu. Viðauki frá júní 2014 við lán við erlendan lánveitanda að fjárhæð 865 millj. kr. bíður staðfestingar lánveitandans á afléttingu skilyrða fyrir gildistöku. Gildistaka viðaukans gerir samstæðunni kleift að koma láninu í skil í samræmi við sátt sem gerð var við Seðlabanka Íslands. Vanskil þessa erlenda láns hefur ekki áhrif á lánakvaðir annarra samninga. Er heildarfjárhæð lánsins ásamt áföllnum vöxtum að fjárhæð 893 millj. kr. færð meðal skammtímaskulda.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta, frh.:

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og gildandi vaxtakjör í árslok greinast þannig:

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir.....	55.204	93.229	4.089	3.182	9.518	76.440
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	1.092			
	56.296	94.321	5.181	3.182	9.518	76.440
2013						
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.696	84.658	32.972	40.709	1.883	6.531
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	744	744	744			
	75.440	85.402	33.716	40.709	1.883	6.531

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 893 millj. kr. (2013: 926 millj. kr.) og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Gengisáhætta

Samstæðan býr við gengisáhættu vegna handbærs fjár, lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2014	2013
Handbært fé í evrum	82	151
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(893)	(14.354)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	(811)	(14.203)

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2014	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	3.101	288	288	865	1.659
Afborganir og vextir skulda í evrum...	(893)	(893)	0	0	0
	2.208	(605)	288	865	1.659
2013					
Leigutekjur í evrum	3.188	297	297	890	1.705
Afborganir og vextir skulda í evrum ..	(14.195)	(14.471)	0	0	0
	(11.007)	(14.174)	297	890	1.705

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2014	2013	2014	2013
EUR	154,83	162,10	154,30	158,60

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 81 millj. kr. (2013: 1.420 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2013.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2014	2013
Fjáreignir með breytilega vexti	832	2.973
Fjárskuldir með breytilega vexti	(893)	(20.838)
	(61)	(17.865)

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 1 millj. kr. (2013: 179 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2013. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.111 millj. kr. (2013: 53.699 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 551 millj. kr. (2013: 537 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:
Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði
Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	2014		2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	457	441	441
Bundið fé	326	326	2.575	2.575
Handbært fé	506	506	398	398
Fjáreignir alls	1.289	1.289	3.414	3.414
Vaxtaberandi langtímaskuldir	53.244	53.244	5.513	5.717
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	1.960	1.960	69.183	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	744	744
Fjárskuldir alls	56.296	56.296	75.440	75.644

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

Rekstraráhætta
Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarhátta fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

18. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila
Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Hluthafi sem hefur veruleg áhrif í árslok er Eignabjarg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.), Landsbankinn hf. var tengdur aðili fram til 15. desember þegar endurfjármögnun félagsins lauk.

Skýringar, frh.:

18. Tengdir aðilar, frh.:

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif
Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í efnahagsreikningi:

	Skýr.	2014	2013
Eignir:			
Bundið fé	10	0	1.033
Handbært fé	11	444	398
		444	1.431
Skuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	14	0	36.438
Ógreiddir áfallnir vextir	16	0	206
Aðrar skammtímaskuldir	16	353	0
		353	36.644

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í rekstrarreikningi:

Leigutekjur		160	62
Vaxtatekjur af bankainnstæðum		67	73
Vaxtagjöld og verðbætur	7	(2.663)	(3.439)

Þóknun til hluthafa í tengslum við endurfjármögnun félagsins að fjárhæð 128 millj. kr. er færð til lækkunar á eigin fé félagsins og þóknun að fjárhæð 225 millj. kr. er eignfærð vegna lántöku.

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

19. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		2014	2013
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%	-
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%

Skýringar, frh.:

20. Ágreiningsmál

Í tengslum við uppgreiðslu á tveimur lánum við erlendan lánveitanda samstæðunnar áréttaði lánveitandi að uppgreiðslan takmarkaði í engu rétt hans til að koma fram með kröfu síðar undir lánasamningunum vegna meints aukins kostnaðar í tengslum við tafir á greiðslu afborgana af lánum vegna rannsóknað Seðlabankans. Slík krafa hefur ekki verið sett fram og alls óvíst hvort verði og þá að hvaða umfangi. Kæmi slík krafa fram telur félagið sig hafa góðar málsástæður til varna.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem færðar eru á gangvirði í erlendri mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirði var ákveðið. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef erfitt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjárfestingareignir, frh.:

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (tap) af fjárfestingareignum.

d. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(iii) Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé að frádregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

e. Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldprot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Virðisrýrnun fjáreigna, frh.:

Samstæðan metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Við mat á kröfum eru flokkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisrýrnun kröfuflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum kröfum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisrýrnun fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis afvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

f. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

g. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Leiguhvatar sem samstæðan veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna.

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

i. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði Samstæðan greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Samstæðan ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

Skýringar, frh.:

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. Tekjuskattur

Gjaldfærður eða tekjufærður tekjuskattur myndast vegna frestunar á tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði liði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heildaraflkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa liði.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörsdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þau varða tekjuskatt sem lagður er á af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

m. Starfsþáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsþáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfsþætti.

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1 janúar 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

