

Reitir fasteignafélag hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2011

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Rekstur ársins 2011

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri samstæðunnar 628 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 19.501 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 7 millj. kr.

Hluthafar félagsins voru sjö í ársbyrjun og í árslok. Þrír hluthafar áttu yfir 10% af hlutafé í félaginu í árslok, en þeir eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf.	42,7%
Landsbankinn hf.	29,6%
Protabú Landic Property hf.	15,9%

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins númer 15/2010 eru eignarhlutir stærstu hluthafa félagsins skilyrtir.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2012. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart forstjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna skilgreiningu á hlutverki stjórnar, reglur um fundarsköp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf forstjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur félagsins reglulega. Samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eru allir fimm stjórnarmenn óháðir félaginu en einn stjórnarmaður er háður stórum hluthafa þess þar sem ekki er liðinn nægjanlega langur tími frá starfslokum hans hjá hluthafanum.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

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. Markaðurinn með atvinnuhúsnæði er enn tiltölulega óvirkur og ríkir því enn óvissa um gangvirði fjárfestingareigna félagsins.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2011 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykki samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 16. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Elín Árnadóttir

Einar Ingi Halldórsson Finnur Sveinbjörnsson
Gunnar Jónson Þórarinn Viðar Þórarinsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir 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 álit 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 fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, 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 matsaðferðir 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 10, þar sem greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir óvíska um verðmæti fjárfestingareigna félagsins.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. t.l. 1. mgr. 106 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, 16. mars 2012.

KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir
Sigríður Helga Sveinsdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	5	7.658	7.624
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.760)	(1.794)
Hreinar leigutekjur		5.898	5.830
Stjórnunarkostnaður	7	(348)	(308)
Rekstrarhagnaður		5.550	5.522
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	1.018	1.689
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		6.568	7.211
Fjármunatekjur		100	2.904
Fjármagnsgjöld		(7.058)	(4.982)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(6.958)	(2.078)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(390)	5.133
Tekjuskattur	9	(238)	(1.109)
(Tap) hagnaður ársins		(628)	4.024
Önnur heildarafkoma		0	0
(Heildartap) -hagnaður ársins		(628)	4.024
(Tap) hagnaður á hlut			
Grunn- og þynnt (tap) hagnaður á hlut	16	(90)	575

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	31.12.2011	31.12.2010
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	93.875	92.024
Eignir til eigin nota	11	147	154
Langtímakröfur		77	35
Fastafjármunir		<u>94.099</u>	<u>92.213</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	309	361
Bundið fé	13	672	678
Handbært fé	14	1.083	820
Veltufjármunir		<u>2.064</u>	<u>1.859</u>
Eignir samtals		<u><u>96.163</u></u>	<u><u>94.072</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		7	7
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		16.098	16.098
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	1.351
Óráðstafað eigið fé		3.396	2.673
Eigið fé	15	<u>19.501</u>	<u>20.129</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	67.155	68.289
Tekjuskattsskuldbinding	19	3.975	3.737
Langtímaskuldir		<u>71.130</u>	<u>72.026</u>
Vaxtaberandi skuldir	17	4.695	1.131
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	837	786
Skammtímaskuldir		<u>5.532</u>	<u>1.917</u>
Skuldir samtals		<u>76.662</u>	<u>73.943</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>96.163</u></u>	<u><u>94.072</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit árið 2011

Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2010					
Eigið fé 1. janúar 2010	7	16.098	0	0	16.105
Heildarhagnaður ársins			1.385	2.639	4.024
Áhrif breytinga á tekjuskattshlutfalli			(34)	34	0
Eigið fé 31. desember 2010	15	16.098	1.351	2.673	20.129

Árið 2011

Eigið fé 1. janúar 2011	7	16.098	1.351	2.673	20.129
Leiðrétt vegna fyrra árs			(1.351)	1.351	0
Heildartap ársins			0	(628)	(628)
Eigið fé 31. desember 2011	15	16.098	0	3.396	19.501

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður ársins	(628)	4.024
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	11	20	20
Hrein fjármagnsgjöld	8	6.958	2.078
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(1.018)	(1.689)
Tekjuskattur	9	238	1.109
		<u>5.570</u>	<u>5.542</u>
Skammtímakröfur, breyting		13	20
Skammtímaskuldir, breyting		27	(116)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>40</u>	<u>(96)</u>
Innheimtar vaxtatekjur		86	142
Greidd vaxtagjöld	(3.619)	(3.605)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.077</u>	<u>1.983</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(833)	(423)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	11	(18)	2
Söluverð eigna til eigin nota	11	5	0
Aðrar kröfur, breyting		11	10
Bundið fé, breyting		6	(181)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(829)</u>	<u>(592)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		332	0
Afborganir langtímalána	(1.318)	(1.589)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(986)</u>	<u>(1.589)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		262	(198)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		1	(5)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>820</u>	<u>1.023</u>
Handbært fé í árslok		<u>1.083</u>	<u>820</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 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 2011 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. og Reitir VII ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 16. mars 2012.

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 3c og 10.

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 samstæðuársreikningsins 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 reikningshaldslegu 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 í ársreikningnum er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 10 - mat fjárfestingareigna

Skýring 19 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

3. 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

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

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 (land eða húseign) 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 því sem fyrir er í 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 ber 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 gagnvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 10.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilunum.

d. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Kostnaðarverðið innifelur beinan kostnað sem fellur til við kaupin.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með mislangan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður og tap af sölu eigna til eigin nota er mismunur á söluandvirði þeirra og bókfærðu verði.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Eignir til eigin nota, frh.:

(ii) Endurflokkun fjárfestingareigna

Ef fasteign sem áður var nýtt af eiganda er endurflokkuð sem fjárfestingareign þá er eignin metin á gangvirði. Ef gangvirði eignarinnar er hærra en bókfært verð hennar er hagnaðurinn sem myndast af endurmatinu færður til tekna í rekstrarreikningi að því marki sem áður gjaldfærð virðisrýrnun vegna eignarinnar nam en ef hagnaðurinn er umfram áður gjaldfærða virðisrýrnun er hann færður undir heildarafkomu og myndar sérstakan lið í eiginfjárfirliti. Tap er fært í rekstrarreikning.

(iii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er eignfærður þegar líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Bókfært verð hlutarins sem er endurnýjaður er gjaldfært. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

(iv) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar af afskrifanlegri fjárhæð, sem er kostnaðarverð eða endurmetið kostnaðarverð að frádregnu niðurlagsverði. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir	50 ár
Áhöld og tæki	4 - 7 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi og breytt ef við á.

e. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiður

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 langtíma-, viðskipta- og öðrum skammtíma kröfum.

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður.

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins.

Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru þessar 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.

(ii) Hlutafé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattáhrifum.

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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. Virðisrýrnun

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað 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 gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

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 varúðarniðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

g. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði

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

h. 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 markaðsmat tímavirðis peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

i. Tækjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann. Hvatar sem samstæðan veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna eru gjöld sem falla til við öflun tekna.

k. Matsbreyting fjárfestingareigna

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

l. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna

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

m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtatekjum og vaxtagjöldum, hagnaði og tapi af sölu fjáreigna, gengishagnaði og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og verðbótum á skuldum.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld af fjáreignum og fjárskuldum eru færð í rekstrarreikning á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Útreikningur virkra vaxta miðast við að dreifa fjármunatekjum og fjármagnsgjöldum af fjáreignum og fjárskuldum á líftíma eignanna og skuldanna.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

n. Tekjuskattur

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

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum 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 uppgjörssdegi. 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 uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

o. 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.

p. Starfsþáttayfirlit

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

q. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar eru óveruleg.

Skýringar, frh.:

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna félagsins. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutíminn frá 3 til 15 árum. Meðalleigutími er 7,7 ár. Sumir leigusamningar hafa ákvæði um að leigutekjur hækki í samræmi við markaðsaðstæður. Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma. Á síðustu árum hafa fjölmargir leigusamningar verið endurnýjaðir í samræmi við breyttar efnahagsaðstæður.

Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga greinast þannig:

	2011	2010
Innan eins árs	7.482	7.157
Eftir eitt ár og innan fimm ára	30.163	28.235
Eftir meira en fimm ár	24.938	24.628
	<u>62.583</u>	<u>60.020</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur	473	488
Nýtingarhlutfall fasteigna	94%	94%

Um 19% (2010: 25%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini samstæðunnar, Högum hf. og dótturfélaga þess. Stærsta skýring við breytingu milli ára er sala Rekstrarfélags Tíu-ellefu ehf. úr samstæðu Haga hf. Hlutfall Haga hf. vegna ársins 2010 án Rekstrarfélags Tíu-ellefu ehf. var 20%.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.100	1.135
Vátryggingar	75	80
Virðisrýrnun krafna	74	84
Viðhald og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	511	495
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>1.760</u>	<u>1.794</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

Eignir í útleigu	1.758	1.781
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur	2	13
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>1.760</u>	<u>1.794</u>

Skýringar, frh.:

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:	2011	2010
Laun og launatengd gjöld	199	176
Annar stjórnunarkostnaður	129	112
Afskriftir	20	20
Stjórnunarkostnaður alls	<u>348</u>	<u>308</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	154	135
Mótframlag í lífeyrissjóð	15	14
Önnur launatengd gjöld	30	27
Laun og launatengd gjöld alls	<u>199</u>	<u>176</u>

Stöðugildi í árslok	16	15
Stöðugildi að meðaltali á árinu	16	14

Laun og önnur hlunnindi forstjóra á árinu námu 22 millj. kr. (2010: 18 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 2 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu.

Laun stjórnar á árinu námu 10 millj. kr. (2010: 12 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmeðlimi á árinu.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	49	93
Vaxtatekjur af lánnum og kröfum	51	58
Gengishagnaður gjaldmiðla	0	2.753
Fjármunatekjur alls	<u>100</u>	<u>2.904</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(3.760)	(3.588)
Verðbætur	(2.791)	(1.355)
Gengistap gjaldmiðla	(479)	0
Lántökukostnaður	(28)	(39)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(7.058)</u>	<u>(4.982)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	<u>(6.958)</u>	<u>(2.078)</u>
----------------------------	-----------------	-----------------

Skýringar, frh.:

9. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall samstæðunnar á árinu var neikvætt um 61,0% (2010: jákvætt um 21,6%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2011	2010
(Tap) hagnaður ársins	(628)	4.024
Tekjuskattur	238	1.109
(Tap) hagnaður án tekjuskatts	(390)	5.133
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (78)	18,0% 924
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	0,0% 0 (0,1%) (7)	
Ófærð tekjuskattseign sbr. skýringu 19	(80,8%) 315	3,5% 178
Annað	(0,2%) 1	0,3% 14
Virkur tekjuskattur	61,0% 238	21,6% 1.109

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

	2011	2010
Staða 1. janúar	95.674	78.082
Flutt af matsbreytingu, leiðrétting vegna fyrri ára	0	17.169
Viðbætur ársins	833	423
Staða 31. desember	96.507	95.674

Matsbreyting

Staða 1. janúar	(3.650)	11.830
Flutt á kostnaðarverð, leiðrétting vegna fyrri ára	0 (17.169)	
Matsbreyting ársins	1.018	1.689
Staða 31. desember	(2.632)	(3.650)

Bókfært verð 31. desember	93.875	92.024
---------------------------------	--------	--------

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir	89.030	86.877
Fasteignir í byggingu	690	770
Byggingaréttir	4.155	4.377
Fjárfestingareignir alls	93.875	92.024

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 71.784 millj. kr. í árslok (2010: 69.271 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 3.143 millj. kr. eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir á móti skuldum félagsins að fjárhæð 15.889 millj. kr.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða félagsins nam 93.875 millj. kr. í árslok (2010: 92.024 millj. kr.). Fasteignamat mannvirkja og lóða félagsins í árslok nam 51.010 millj. kr. (2010: 52.002 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 93.774 millj. kr. (2010: 82.652 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi.

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Á undanförunum árum hafa ekki legið fyrir áreiðanlegar upplýsingar um markaðsverð atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Samanburður reynist of erfiður þar sem markaður með atvinnuhúsnæði er enn tiltölulega óvirkur og eignir sem upplýsingar liggja fyrir um eru oft ólíkar. Meðan þetta ástand varir þá ríkir óvissa um verðmæti fjárfestingareigna félagsins.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt 30 ára sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation".

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði eignarinnar.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningssskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjufleðði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum þar sem vænt verðbólga hefur áhrif á verðtryggða leigusamninga. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og spá Seðlabanka Íslands um vænta verðbólgu. Gert er ráð fyrir föstu gengi evru gagnvart krónu vegna gengistryggðra leigusamninga. Í virðislíkaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á leigutekjum framtíðar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur. Vegna ársins 2012 er áætlað að verðbólga verði 4,5%, gengi evru gagnvart krónu verði 160,5, nýtingarhlutfall fasteigna miðað við verðmæti verði 95,8% og afslættir og tapaðar kröfur verði 0,9% af tekjum.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Gert er ráð fyrir að rekstrarkostnaður hækki í takt við vænta verðbólgu. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntri þróun í hlutfalli við tekjur. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum héraendis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

Virði eigin fjár hværrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi eftir greiðslu vaxta til lánveitenda með stuðli (afávöxtunarstuðli) sem endurspeglar núverandi markaðsþóvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðsteymisins. CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) er notað við útleiðslu nafnávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningssskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Í virðislíkaninu er gert ráð fyrir að raunvextir á lánsfé séu á bilinu 4,5% - 6,7%, nafnávöxtunarkrafa til eigin fjár er á bilinu 11,8% - 16,5% og miðað er við að eiginfjárlutfall sé 30%. Ef fjármagnskostnaður félagsins væri 1% stigi hærri eða lægri þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 9,5% eða 8.910 millj. kr. eða hækka um 11,9% eða 11.201 millj. kr.

Í lok árs 2011 fékk erlendur lánveitandi félagsins óháðan erlendan aðila til þess að meta þær fjárfestingareignir félagsins sem veðsettar eru honum. Umræddar eignir eru um þriðjungur af fjárfestingareignum félagsins. Matið miðast við október 2011 og er þó nokkuð lægra en bókfært virði eignanna í árslok 2011. Helsta ástæða fyrir lægra mati er hærri raunávöxtunarkrafa (vegin meðalkostnaður fjármagns), sem í matinu er frá 7,5% til 15,5%. Stjórnendur félagsins telja að krafan sé ekki í samræmi við þá stöðu sem er á íslenskum markaði og hafa gert athugasemdir þar að lútandi.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.018 millj. kr. á árinu 2011 samanborið við hækkingu að fjárhæð 1.689 millj. kr. árið áður.

Skýringar, frh.:

11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteign	Áhöld og tæki	Alls
Kostnaðarverð			
Staða 1. janúar 2010	117	75	192
Viðbót á árinu	0	5	5
Selt á árinu	0	(13)	(13)
Staða 31. desember 2010	117	67	184
Viðbætur ársins	0	18	18
Selt á árinu	0	(8)	(8)
Staða 31. desember 2011	117	77	194
Afskriftir			
Staða 1. janúar 2010	3	13	16
Afskrift ársins	3	17	20
Selt á árinu	0	(6)	(6)
Staða 31. desember 2010	6	24	30
Afskrift ársins	2	18	20
Selt á árinu	0	(3)	(3)
Staða 31. desember 2011	8	39	47
Bókfært verð			
1. janúar 2010	114	62	176
31. desember 2010	111	43	154
31. desember 2011	109	38	147

Afskriftir eru hluti af liðnum stjórnunarkostnaður í rekstrarreikningi.

12. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptakröfur	221	266
Aðrar skammtímakröfur	88	95
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals	309	361

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	238	188
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(121)	(34)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	74	84
Staða 31. desember	191	238

Virðisrýrnun krafna er hluti af liðnum rekstrarkostnaður fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun krafna greinist þannig í efnahagsreikningi:

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	154	217
Langtímakröfur	37	21
Virðisrýrnun krafna alls	191	238

13. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánadrottna þar sem hluti af leigutekjum fer inn á veðsettan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar, svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds, stjórnunarkostnaðar og afborgana lána.

14. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

15. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 7 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Hluthafar eiga rétt á arði eins og tillaga er gerð um á hverjum tíma og eiga rétt á einu atkvæði á hverjum hlut á hluthafafundum félagsins.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár í varsjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð. Yfirverði umfram 25% af nafnverði hlutafjár getur félagið ráðstafað.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár. Þar sem uppsöfnuð matsbreyting fjárfestingareigna er neikvæð þá er hún færð til lækkunar á óráðstöfuðu eigin fé.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2010 og 2011.

16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda 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 hlutafé.

	2011	2010
(Tap) hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	(628)	4.024
Vegið meðaltal útistandandi hluta þann 31. desember	7	7
Grunn- og þynnt (tap) hagnaður á hlut	(90)	575

17. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	64.560	62.423
Skuldabréfaútgáfa	7.290	6.940
	71.850	69.363
Næsta árs afborganir	(4.695)	(1.074)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	67.155	68.289

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Skammtímaskuldir

	2011	2010
Næsta árs afborganir	4.695	1.074
Yfirdráttarlán	0	57
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>4.695</u>	<u>1.131</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	71.850	69.420

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2011	Eftir- stöðvar 2010
Verðtryggð lán	4,1 - 8,75%	2012 - 2034	56.753	53.821
Óverðtryggð lán	-	2011	0	57
Lán í EUR	2,14 - 3,09%	2014	15.097	15.539
Lán í öðrum myntum	-	2011	0	3
			<u>71.850</u>	<u>69.420</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímalána greinist þannig á næstu ár:

Afborganir 2011	-	1.074
Afborganir 2012	4.695	57.795
Afborganir 2013	7.245	6.036
Afborganir 2014	14.653	190
Afborganir 2015	39.094	564
Afborganir 2016	1.212	184
Afborganir síðar	4.951	3.520
	<u>71.850</u>	<u>69.363</u>

Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 21 (Lausafjánhætta).

18. Lögmæti lánasamninga

Samstæðan hefur fengið lögmenn sína til þess að fara yfir lögmæti lánasamninga sem félögin hafa gert í gegnum tíðina, m.t.t. þeirra dóma Hæstaréttar sem gengið hafa um ólögmæti gengistryggingar lána. Álit þeirra er að nokkuð stór hluti fyrrum fjármögnunar félagsins gæti fallið undir framangreinda dóma. Óljóst er hver fjárhagsleg áhrif endurútreiknings yrði fyrir samstæðuna vegna endurskipulagningar og endurfjármögnunar á árinu 2009, en hluti af lánunum eru hjá þrotabúi Landic Property hf.

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	3.737	2.628
Reiknaður tekjuskattur ársins	238	1.109
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>3.975</u>	<u>3.737</u>

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattsskuldbinding, frh.

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig í árslok:

2011	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(250)	8.991	8.741
Viðskiptakröfur	(38)	0	(38)
Lántökukostnaður	0	5	5
Frestaður skattalegur gengismunur	0	121	121
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(8.979)	0	(8.979)
Óeignfærð tekjuskattseign	4.125	0	4.125
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(5.142)	9.117	3.975
Jöfnun	5.142	(5.142)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	3.975	3.975
2010			
Fjárfestingareignir	(245)	8.668	8.423
Viðskiptakröfur	(59)	0	(59)
Lántökukostnaður	0	9	9
Frestaður skattalegur gengismunur	(159)	303	144
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(8.590)	0	(8.590)
Óeignfærð tekjuskattseign	3.810	0	3.810
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(5.243)	8.980	3.737
Jöfnun	5.243	(5.243)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	3.737	3.737

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 4.125 millj. kr. vegna yfirfæránlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2012 vegna skattalegs taps á árinu 2011. Yfirfæránlegt skattalegt tap í árslok 2011 nemur 44.894 millj. kr. (2010: 42.948 millj. kr.). Yfirfæránlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2011	2010
Skattalegt tap vegna 2002, nýtanlegt til 2012	2	2
Skattalegt tap vegna 2003, nýtanlegt til 2013	110	110
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	163	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	198	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.439	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.476
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	33.868	35.086
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.039	3.039
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.435
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.345	-
Yfirfæránlegt skattalegt tap alls	44.894	42.948

20. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptaskuldir	151	131
Ógreiddir áfallnir vextir	404	379
Ógreiddur virðisaukaskattur	236	210
Fyrirframinnheimtar tekjur	14	6
Aðrar skammtímaskuldir	32	60
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir alls	837	786

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreinda áhættu, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu hennar. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar 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.

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 35% (2010: 40%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum hennar.

Lánsáhætta er lágörkuð með því að leigjendur greiði leigu fyrirfram og auk þess er aflað 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 virðisýrnunar 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.

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna samstæðunnar að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Þann 31. desember 2011 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 63.037 millj. kr. (2010: 61.073 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2011	2010
Langtímakröfur		77	35
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	12	309	361
Bundið fé	13	672	678
Handbært fé	14	1.083	820
		<u>2.142</u>	<u>1.894</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2011		Nafnverð kröfu 2010	
	Niðurfærsla 2011		Niðurfærsla 2010	
Ógjaldfallið	329	(61)	338	(68)
Gjaldfallið innan 30 daga	36	(5)	44	(5)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	47	(13)	56	(13)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	165	(112)	196	(152)
	<u>577</u>	<u>(191)</u>	<u>634</u>	<u>(238)</u>

Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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 nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar.

Helsta lausafjánhætta félagsins er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjánhættuna.

Við endurskipulagningu félagsins á árinu 2009 var félagið endurfjármagnað af íslenskum bönkum og einum erlendum banka. Lánstími innlendu lánanna er til 2013 og 2015 en nær allur höfuðstóll þessara lána er á gjalddaga í ágúst 2012. Félaginu er heimilt með einhliða tilkynningu að óska eftir breytingu á greiðsluáætlun þannig að aðalgjaldalagi lánanna verði í júní 2015 eða júní 2013 fyrir eitt lánanna. Nýti félagið sér þessa heimild er lánveitendum heimilt að hækka vexti upp að skilgreindu hámarki. Framsetning á vaxtaberandi skuldum í efnahagsreikningi miðast við að félagið nýti sér þessa heimild. Lánstími erlendu lánanna er til 2014 ef félagið uppfyllir öll ákvæði lánasamninga. Félagið hefur þegar hafið vinnu við endurfjármögnun sína og hefur í hyggju að óska eftir breytingu á greiðsluáætlun lánanna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan á að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleika í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland. Í árslok voru 89,9% (2010: 90,0%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 10,1% (2010: 10,0%) skráð skuldabréf.

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárhætta frh.:

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2011	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	71.850	86.273	8.441	10.356	60.120	7.356
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	837	837	837			
	<u>72.687</u>	<u>87.110</u>	<u>9.278</u>	<u>10.356</u>	<u>60.120</u>	<u>7.356</u>

2010

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:

Vaxtaberandi skuldir	69.421	78.702	4.199	60.979	7.731	5.793
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	786	786	786			
	<u>70.206</u>	<u>79.488</u>	<u>4.985</u>	<u>60.979</u>	<u>7.731</u>	<u>5.793</u>

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í 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 lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2011	2010
Handbært fé í evrum	74	0
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(15.121)	(15.539)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	(15.047)	(15.539)

Greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2011	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	4.083	297	297	891	2.598
Afborganir og vextir lána í evrum	(16.058)	(872)	(857)	(14.329)	0
	<u>(11.975)</u>	<u>(575)</u>	<u>(560)</u>	<u>(13.438)</u>	<u>2.598</u>

2010

Leigutekjur í evrum	4.253	288	288	865	2.812
Afborganir og vextir lána í evrum	(16.673)	(808)	(798)	(15.067)	0
	<u>(12.420)</u>	<u>(520)</u>	<u>(510)</u>	<u>(14.202)</u>	<u>2.812</u>

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gengisáhætta frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2011	2010	2011	2010
EUR	161,78	161,89	158,82	154,23

Næmigreining

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru 31. desember hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 1.505 millj. kr. (2010: 1.554 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir og verðbólga, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2010.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar í árslok greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2011	2010
Fjáreignir með breytilega vexti	1.755	1.498
Fjárskuldir með breytilega vexti	(15.959)	(16.321)
	<u>(14.204)</u>	<u>(14.823)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 142 millj. kr. (2010: 148 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 2010. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 56.753 millj. kr. (2010: 53.821 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig yfir árið 2011 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 568 millj. kr. (2010: 538 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

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 lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna 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.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. 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 útistandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum.

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Eiginfjárstýring frh.:

Í árslok 2011 var samstæðan í skilum með öll sín lán. Í þeim tilvikum sem samstæðufélög uppfylla ekki lánaskilyrði hefur félagið fengið staðfestingu frá lánveitendum um að þeir muni ekki krefjast gjaldfellingar lána.

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

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	2011		2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Langtímakröfur	77	77	35	35
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	309	309	361	361
Bundið fé	672	672	678	678
Handbært fé	1.083	1.083	820	820
Fjáreignir alls	<u>2.141</u>	<u>2.141</u>	<u>1.894</u>	<u>1.894</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir	67.155	67.155	68.289	68.289
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	4.695	4.695	1.131	1.131
Viðskipta og aðrar skammtímaskuldir	837	837	786	786
Fjárskuldir alls	<u>72.687</u>	<u>72.687</u>	<u>70.206</u>	<u>70.206</u>

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

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélög, stjórnarmenn og forstjóra teljast til tengdra aðila. Hluthafar sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Arion banki hf.) og Landsbankinn hf.

Viðskipti við stjórnendur og forstjóra

Samstæðan átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, forstjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

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

	Skýr.	2011	2010
Eignir:			
Bundið fé	13	495	616
Handbært fé	14	1.083	820
		<u>1.578</u>	<u>1.436</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	30.638	28.792
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir)	20	80	138
		<u>30.718</u>	<u>28.930</u>

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

Leigutekjur	56	55
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	46	87
Vaxtagjöld og verðbætur	3.194	2.434

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

Skýringar, frh.:

23. Dótturfélög

Dótturfélög voru sjö í árslok og eru eftirtalin:

	Eignarhluti	
	2011	2010
Reitir I ehf.	100%	100%
Reitir II ehf.	100%	100%
Reitir III ehf.	100%	100%
Reitir IV ehf.	100%	100%
Reitir V ehf.	100%	100%
Reitir VI ehf.	100%	100%
Reitir VII ehf.	100%	100%