

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2012

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing	28

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæða Reita fasteignafélags (Reitir) samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt sjö dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins.

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2012 námu 7.880 millj. kr. samanborið við 7.658 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og kostnað vegna endurskipulagningar nam 5.686 millj. kr. samanborið við 5.550 millj. kr. árið áður. Matslækkun fjárfestingareigna nam 5.904 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 1.018 millj. kr. Tap ársins nam 6.553 millj. kr. samanborið við 628 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 2.029 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 91.072 millj. kr. í árslok 2012, en þar af nema fjárfestingareignir 88.639 millj. kr. Í árslok voru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, sjá skýringar 3c og 10. Matsbreytingin endurspeglar m.a. mat framtíðarleigutekna, þróun vaxta, vísbendingar um mat á virði fasteigna fólgið í virði skráðra félaga auk fleiri þátta. Að mati stjórnenda Reita er virðismat eigna í árslok 2012 varfærið. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna samstæðunnar, mælt sem hlutfall af tekjum, hækkaði um 2 prósentustig á árinu og var 96% í árslok 2012.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 12.948 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 420 millj. kr. Á árinu var hlutafé félagsins hækkað um 413 millj. kr. með útgáfu jöfnunarhlutabréfa. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2012 var 14,22%. Reitir eiga í viðræðum við íslenska viðskiptabanka og fagfjárfesta um endurskipulagningu fjármála félagsins, og er stefnt að því að þeirri endurskipulagningu ljúki á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu er í takti við áætlanir fyrir árið 2012 og verður að teljast vel viðunandi.

Eigendur

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

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

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 eru eignarhlutir stærstu hluthafa Reita skilyrtir.

Stjórn Reita leggur til að ekki verði greiddur arður til huthafa á árinu 2013. Vísað er til ársreiknings um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Áherslur og fleira

Á árinu 2012 var unnið að skráningu hlutabréfa Reita í kauphöll. Stefnt hafði verið að skráningu fyrir lok árs 2012 en þau áform gengu ekki eftir. Ástæðan var m.a. umfangsmikil skoðun á áhrifum hæstaréttardóma á gengisbundna lánasamninga Reita og forvera þess. Þá hafa Reitir átt í viðræðum við erlendan lánveitanda félagsins og Seðlabankann um lánaskilmála og uppgreiðsluákvæði. Þær viðræður hafa tekið lengri tíma en áætlað var, sjá nánar umfjöllun um lausafjárhættu í skýringu 21. Rétt er að taka fram að Seðlabankinn hefur tilkynnt félaginu að hann hafi ákveðið að hefja rannsókn á því hvort tiltekna breytingar á lánaskilmálum við þennan erlenda lánveitanda félagsins, sem gerðar voru árið 2009, hafi farið gegn reglum um gjalddeyrismál. Stefnt er að kauphallarskráningu á árinu 2013.

Rekstraráætlanir ársins 2013 gera ráð fyrir tæplega 6 milljarða króna rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og sjóðstreymi er áætlað jákvætt. Forsenda áætlana er jákvæð þróun efnahags- og atvinnamála, stöðugleiki á vinnumarkaði og að gengi íslensku krónunnar gagnvart erlendum gjaldmiðlum veikist ekki verulega.

Guðjón Auðunsson hefur verið forstjóri Reita frá september 2010 og sinnir daglegum rekstri félagsins í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

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.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Áherslur og fleira, frh.:

Engir dómur hafa fallið á félagið á árinu 2012 og engar ákvarðanir hafa verið teknar af eftirlits- og eða úrskurðaraðilum um brot á lögum og reglum hvað varðar félagið.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja frá Viðskiptaráði Íslands*, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins (4. útg.). Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem er að finna á heimasíðu félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum Stjórnarháttayfirlýsing sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

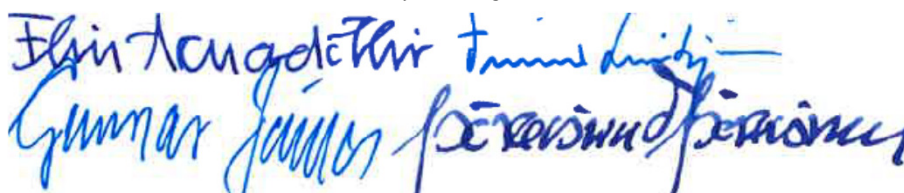
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

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 2012 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 8. mars 2013.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, 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 samstæðunnar á árinu 2012, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

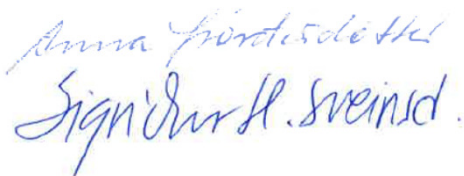
Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 21 með ársreikningnum, en þar kemur fram að samstæðan uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Jafnframt kemur fram að félagið fékk þann 20. desember 2012 bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort að félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlendan lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágur bankans fyrir breytingunum.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 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, 8. mars 2013.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	5	7.880	7.658
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.803)	(1.760)
Hreinar leigutekjur		<u>6.077</u>	<u>5.898</u>
Stjórnunarkostnaður	7	(391)	(348)
Kostnaður vegna endurskipulagningar		(105)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.581	5.550
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(5.904)	1.018
(Rekstrartap) -hagnaður		(323)	6.568
Fjármunatekjur		149	100
Fjármagnsgjöld		(7.310)	(7.058)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(7.161)	(6.958)
Tap fyrir tekjuskatt		(7.484)	(390)
Tekjuskattur	9	931	(238)
Tap ársins		(6.553)	(628)
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildartap ársins		<u>(6.553)</u>	<u>(628)</u>
Tap á hlut			
Grunntap og þynnt tap í krónum á hlut	16	(15,6)	(1,5)

Skýringar á blaðsíðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	88.639	93.875
Eignir til eigin nota	11	24	147
Langtímakröfur		60	77
	Fastafjármunir	<u>88.723</u>	<u>94.099</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	323	309
Bundið fé	13	1.359	672
Handbært fé	14	667	1.083
	Veltufjármunir	<u>2.349</u>	<u>2.064</u>
	Eignir samtals	<u>91.072</u>	<u>96.163</u>
Eigið fé			
Hlutfé		420	7
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		12.528	16.098
Óráðstafað eigið fé		0	3.396
	Eigið fé 15	<u>12.948</u>	<u>19.501</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	15.165	67.155
Tekjuskattsskuldbinding	19	3.044	3.975
	Langtímaskuldir	<u>18.209</u>	<u>71.130</u>
Vaxtaberandi skuldir	17	59.098	4.695
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	817	837
	Skammtímaskuldir	<u>59.915</u>	<u>5.532</u>
	Skuldir samtals	<u>78.124</u>	<u>76.662</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>91.072</u>	<u>96.163</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2012

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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					(628)	(628)
Eigið fé 31. desember 2011	15	<u>7</u>	<u>16.098</u>	<u>0</u>	<u>3.396</u>	<u>19.501</u>
Árið 2012						
Eigið fé 1. janúar 2012		7	16.098	0	3.396	19.501
Heildartap ársins					(6.553)	(6.553)
Millifært			(3.157)		3.157	0
Útgefin jöfnunarhlutabréf		413	(413)			0
Eigið fé 31. desember 2012	15	<u>420</u>	<u>12.528</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.948</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins .....	(	6.553)	(628)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	11	16	20
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	5.904	(1.018)
Sölutap fjárfestingareigna	10	7	0
Hrein fjármagnsgjöld	8	7.161	6.958
Tekjuskattur	9	931)	238
		<u>5.604</u>	<u>5.570</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	11)	13
Skammtímaskuldir, breyting		25	27
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>14</u>	<u>40</u>
Innheimtar vaxtatekjur		137	86
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.726)	(3.619)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.029</u>	<u>2.077</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(638)	(833)
Söluverð fjárfestingareigna	10	70	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	11	0	(18)
Söluverð eigna til eigin nota	11	0	5
Aðrar kröfur, breyting		26	11
Bundið fé, breyting .....	(	660)	6
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.202)</u>	<u>(829)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		324	332
Afborganir langtímalána .....	(	1.608)	(1.318)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.284)</u>	<u>(986)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	457)	262
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		41	1
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.083</u>	<u>820</u>
Handbært fé í árslok		<u>667</u>	<u>1.083</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 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 reikningsskilastaðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 8. mars 2013.

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 verða 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.

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 að laga þær 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

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 10.

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. 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.

(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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Eignir til eigin nota, frh.:

(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 uppgjörstigi og breytt ef við á.

e. Fjármálagerningar

(i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiður*

Lán og kröfur

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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

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 öðrum kröfum.

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.

(ii) *Hlutafé*

Hlutafé 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.

f. *Virðisrýrnun*

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. Virðisrýrnun, frh.:

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 útgefanda 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 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.

g. 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.

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 framtíðarsjóðsstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

i. 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.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum og 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 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.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

I. 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 tímabundis 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 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.

m. 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 hlutfé.

n. Starfsþáttayfirlit

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

o. 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 í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

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 sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Meðalleigutími er 7,4 ár (2011: 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:

	2012	2011
Innan eins árs	8.069	7.482
Eftir eitt ár og innan fimm ára	25.371	30.163
Eftir meira en fimm ár	27.203	24.938
Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga alls	60.643	62.583

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar, frh:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:	2012	2011
Áætlaðar tapaðar leigutekjur	366	473
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	94%

Um 20% (2011: 19%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélögum.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.094	1.100
Vátryggingar	80	75
Virðisrýrnun krafna	20	74
Viðhald og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	609	511
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	1.803	1.760

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	237	199
Annar stjórnunarkostnaður	138	129
Afskriftir	16	20
Stjórnunarkostnaður alls	391	348

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	188	154
Mótframlag í lífeyrissjóð	18	15
Önnur launatengd gjöld	31	30
Laun og launatengd gjöld alls	237	199

Stöðugildi í árslok	17	16
Stöðugildi að meðaltali á árinu	17	16

Laun og önnur hlunnindi forstjóra á árinu námu 30 millj. kr. (2011: 22 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu.

Laun stjórnar á árinu námu 12 millj. kr. (2011: 10 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	75	49
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	74	51
Fjármunatekjur alls	149	100

Skýringar, frh.:

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2012	2011
Vaxtagjöld	(3.854)	(3.760)
Verðbætur	(2.542)	(2.791)
Gengistap gjaldmiðla	(890)	(479)
Lántökukostnaður	(24)	(28)
Fjármagnsgjöld alls	(7.310)	(7.058)
Hrein fjármagnsgjöld	(7.161)	(6.958)

9. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 12,4% (2011: neikvæður um 61,0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2012	2011
Tap fyrir tekjuskatt	(7.484)	(390)
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.497	20,0% 78
Niðurfærð tekjuskattseign sbr. skýringu 19	(7,5%) (565)	(80,8%) (315)
Annað	0,0% (1)	0,2% (1)
Virkur tekjuskattur	12,4% 931	(61,0%) (238)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

	2012	2011
Staða 1. janúar	96.507	95.674
Viðbætur ársins	638	833
Selt á árinu	(78)	0
Endurflokkað sem fjárfestingareign	107	0
Staða 31. desember	97.174	96.507

Matsbreyting

Staða 1. janúar	(2.632)	(3.650)
Matsbreyting ársins	(5.904)	1.018
Selt á árinu	1	0
Staða 31. desember	(8.535)	(2.632)

Bókfært verð 31. desember

	88.639	93.875
--	--------	--------

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir	84.983	89.030
Fasteignir í byggingu	540	690
Byggingaréttir	3.116	4.155
Fjárfestingareignir alls	88.639	93.875

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 74.263 millj. kr. í árslok (2011: 71.784 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 3.482 millj. kr. eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum félagsins að fjárhæð 15.921 millj. kr.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 88.639 millj. kr. í árslok (2011: 93.875 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 53.697 millj. kr. (2011: 51.010 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 94.408 millj. kr. (2011: 93.774 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS40. Mat á fjárfestingareignum skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi.

Á undanförunum árum hafa ekki legið fyrir áreiðanlegar upplýsingar um markaðsverð atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Á árinu 2012 var fyrsta fasteignafélagið skráð í kauphöll á Íslandi. Verðlagning þess félags á markaði gefur ákveðnar vísbendingar um markaðsvirði fasteigna.

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 framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði hennar.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði 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. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti. 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 2013 er áætlað að gengi evru gagnvart krónu verði 166,6, nýtingarhlutfall fasteigna miðað við verðmæti verði 96,3% og afslættir og tapaðar kröfur verði 0,9% af tekjum.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntri þróun í hlutfalli við tekjur.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (ávöxtunarstuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. CAPMlíkanið (Capital Asset Pricing Model) er notað við útleiðslu raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið afávöxtunarkröfu á ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, 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% - 6,2%, raunávöxtunarkrafa til eigin fjár er á bilinu 10,8% - 14,8% og miðað er við að eiginfjárlutfall sé 35%. Ef veginn fjármagnskostnaður (WACC) samstæðunnar væri 1% stigi hærra eða lægra þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 10,5% eða 9.311 millj. kr. eða hækka um 13,9% eða 12.286 millj. kr.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 5.904 millj. kr. á árinu 2012 samanborið við hækkingu að fjárhæð 1.018 millj. kr. árið áður.

11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteign	Áhöld og tæki	Alls
Kostnaðarverð			
Staða 1. janúar 2011	117	67	184
Viðbót á árinu	0	18	18
Selt á árinu	0	(8)	(8)
Staða 31. desember 2011	117	77	194
Endurflokkað sem fjárfestingareign	(117)	0	(117)
Staða 31. desember 2012	0	77	77
Afskriftir			
Staða 1. janúar 2011	6	24	30
Afskrift ársins	2	18	20
Selt á árinu	0	(3)	(3)
Staða 31. desember 2011	8	39	47
Afskrift ársins	2	14	16
Endurflokkað sem fjárfestingareign	(10)	0	(10)
Staða 31. desember 2012	0	53	53
Bókfært verð			
1. janúar 2011	111	43	154
31. desember 2011	109	38	147
31. desember 2012	0	24	24

Afskriftir eru færðar sem hluti af liðnum stjórnunarkostnaður í rekstrarreikningi.

Í árslok voru fasteignir til eigin nota flokkaðar sem fjárfestingareign, þessi breyting hefur óveruleg áhrif á ársreikninginn.

12. Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptafröfur	190	221
Aðrar skammtímafröfur	133	88
Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur samtals	323	309

Skýringar, frh.:

12. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	191	238
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(106)	(121)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	20	74
Staða 31. desember	<u>105</u>	<u>191</u>

Virðisrýrnun krafna er hluti af liðnum rekstrarkostnaður fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun krafna greinist þannig í efnahagsreikningi:	2012	2011
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	72	154
Langtímakröfur	33	37
Virðisrýrnun krafna alls	<u>105</u>	<u>191</u>

13. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánadrottna þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, vátrygginga, 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 420 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.

Í apríl 2012 hækkaði félagið hlutafé sitt um 413 millj. kr. með útgáfu jöfnunarhlutabréfa. Útgefið hlutafé eftir jöfnun nemur 420 millj. kr.

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 varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum var 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 2011 og 2012.

16. 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 hlutafé.

Skýringar, frh.:

16. Hagnaður á hlut, frh.:

	2012	2011
Tap ársins til hluthafa í móðurfélaginu	(6.553)	(628)
Hlutfé í ársbyrjun	7	7
Áhrif útgáfu jöfnunarhlutabréfa	413	413
Vegið meðaltal útistandandi hluta þann 31. desember	420	420
Grunntap og þynnt tap í krónum á hlut	(15,6)	(1,5)

17. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	2012	2011
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	66.671	64.560
Skuldabréfaútgáfa	7.592	7.290
	74.263	71.850
Næsta árs afborganir og langtímalán flokkuð sem skammtímaskuldir	(59.098)	(4.695)
Vaxtaberandi langtímaskuldir í efnahagsreikningi	15.165	67.155

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	15.786	4.695
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna brota á lánaskilyrðum	43.312	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	59.098	4.695
Vaxtaberandi skuldir alls	74.263	71.850

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2012	Eftir- stöðvar 2011
Verðtryggð lán	4,10 - 8,75%	2013 - 2044	59.140	56.753
Lán í evrum	0,94 - 1,89%	2014	15.123	15.097
			74.263	71.850

Afborganir vaxtaberandi langtímalána greinist þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi	Samkvæmt samningum 2012	Samkvæmt samningum 2011
Afborganir 2012	-	-	4.695
Afborganir 2013	59.098	15.786	7.245
Afborganir 2014	8.346	15.163	14.653
Afborganir 2015	1.304	37.533	39.094
Afborganir 2016	294	307	1.212
Afborganir 2017	272	525	495
Afborganir síðar	4.949	4.949	4.456
	74.263	74.263	71.850

Í árslok 2012 uppfyllti samstæðan ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. 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, m.t.t. þeirra dóma Hæstaréttar sem gengið hafa um ólögmæti gengistryggingar lána. Álit þeirra er að hluti fyrrum fjármögnunar félagsins falli undir framangreinda dóma. Fjárhagsleg áhrif endurútreiknings hafa verið metin og eru óveruleg fyrir samstæðuna en hafa mögulega áhrif á innbyrðis skiptingu lánardrottna og hluthafa frá endurskipulagningu og endurfjármögnun árið 2009.

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	3.975	3.737
Tekjuskattur ársins	(931)	238
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>3.044</u>	<u>3.975</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig í árslok:

2012	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(352)	8.021	7.669
Viðskiptakröfur	(21)	0	(21)
Frestaður skattalegur gengismunur	(150)	0	(150)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(9.144)	0	(9.144)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.690	0	4.690
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.977)	8.021	3.044
Jöfnun	4.977	(4.977)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>0</u>	<u>3.044</u>	<u>3.044</u>

2011

Fjárfestingareignir	(250)	8.991	8.741
Viðskiptakröfur	(38)	0	(38)
Lántökukostnaður	0	5	5
Frestaður skattalegur gengismunur	0	121	121
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(8.979)	0	(8.979)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.125	0	4.125
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(5.142)	9.117	3.975
Jöfnun	5.142	(5.142)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>0</u>	<u>3.975</u>	<u>3.975</u>

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 4.690 millj. kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2013 vegna skattalegs taps á árinu 2012. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2012 nemur 45.722 millj. kr. (2011: 44.894 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2012	2011
Skattalegt tap vegna 2002, nýtanlegt til 2012	-	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	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	32.201	33.868
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038	3.039
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.345	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.498	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	<u>45.722</u>	<u>44.894</u>

20. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptaskuldir	114	151
Ógreiddir áfallnir vextir	358	404
Ógreiddur virðisaukaskattur	252	236
Fyrirframinnheimtar tekjur	43	14
Aðrar skammtímaskuldir	50	32
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>817</u>	<u>837</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu hennar. Einnig 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. Stjórn samstæðunnar hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

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.

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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 36% (2011: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum hennar.

Lánsáhætta er lágmörkuð 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 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 samstæðunnar að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Þann 31. desember 2012 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 64.766 millj. kr. (2011: 63.037 millj. kr.).

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

	Skýr.	Bókfært verð	
		2012	2011
Langtímakröfur		60	77
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	12	323	309
Bundið fé	13	1.359	672
Handbært fé	14	667	1.083
		<u>2.409</u>	<u>2.142</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu	Niðurfærsla	kröfu	Niðurfærsla
	2012	2012	2011	2011
Ógjaldfallið	305	(38)	329	(61)
Gjaldfallið innan 30 daga	59	(12)	36	(5)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	58	(20)	47	(13)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	66	(35)	165	(112)
	<u>488</u>	<u>(105)</u>	<u>577</u>	<u>(191)</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland. Í árslok voru 89,8% (2011: 89,9%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 10,2% (2011: 10,1%) skráð skuldabréf.

Stór hluti lántöku samstæðunnar var á gjalddaga í ágúst 2012. Samstæðunni var heimilt með einhliða tilkynningu að óska eftir breytingu á greiðsluáætlun sem færði aðalgjalddaga lánanna til júní 2015 eða júní 2013 fyrir eitt lánanna. Gengið hefur verið frá þessari breyttu greiðsluáætlun.

Afkoma og þróun á árinu gerir það að verkum að samstæðan uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilareglum er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánakvaðir samnings við lok uppgjörstímabils þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lánveitendur samþykki, eftir uppgjörstímabil og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin. Breyting í framsetningu langtíma- og skammtíma vaxtaberandi skulda frá ársreikningi 2011 er í samræmi við reglurnar.

Samstæðan hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlenda lánveitanda um ákvæði í viðaukum við lánasamninga sem gerðir voru árið 2009 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu samstæðunnar. Viðaukar þessir hlutu ekki þá undanþágu Seðlabanka Íslands sem þeim bar samkvæmt ákvæðum laga um gjaldeyrismál. Bankinn telur viðaukana ekki gilda þar sem að breytingar í þeim hafi ekki verið í samræmi við þær reglur sem gilda um fjármagnshöft á Íslandi. Seðlabanki Íslands sendi félaginu bréf þann 20. desember 2012 og tilkynnti félaginu að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hafi brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðaukana án þess að hafa leitað eftir samþykki bankans fyrir breytingunum. Félagið hefur átt í viðræðum við erlenda lánveitandann og bankann um uppgreiðslu lánsins. Óvissa er um niðurstöðu og áhrif þessa máls.

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

2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.263	84.658	18.878	17.645	40.765	7.369
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	817	817	817			
	<u>75.080</u>	<u>85.475</u>	<u>19.695</u>	<u>17.645</u>	<u>40.765</u>	<u>7.369</u>

2011

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>

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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 lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2012	2011
Handbært fé í evrum	83	74
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(15.123)	(15.121)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	(15.040)	(15.047)

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2012	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	4.012	318	318	942	2.434
Afborganir og vextir lána í evrum	(15.414)	(720)	(14.694)	0	0
	(11.402)	(402)	(14.376)	942	2.434

2011

Leigutekjur í evrum	4.083	297	297	891	2.812
Afborganir og vextir lána í evrum	(16.058)	(872)	(857)	(14.329)	0
	(11.975)	(575)	(560)	(13.438)	2.812

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2012	2011	2012	2011
EUR	160,85	161,78	168,97	158,82

Næmigreining

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru 31. desember hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 1.504 millj. kr. (2011: 1.505 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2011.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2012	2011
Fjáreignir með breytilega vexti	2.026	1.755
Fjárskuldir með breytilega vexti	(15.448)	(15.959)
	(13.422)	(14.204)

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Vaxtaáhætta, frh.:

Breyting á vöxtum á uppgjörssæði um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 134 millj. kr. (2011: 142 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 2011. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 59.140 millj. kr. (2011: 56.753 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2012 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 584 millj. kr. (2011: 568 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 lausafjánhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum 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 útistandandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum.

Í árslok 2012 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 eiginfjástöðu.

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Skýringar, frh.:

23. Tengdir aðilar, frh.:

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

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

	Skýr.	2012	2011
Eignir:			
Bundið fé	13	763	495
Handbært fé	14	667	1.083
		<u>1.430</u>	<u>1.578</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	35.794	30.638
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir)	20	136	80
		<u>35.930</u>	<u>30.718</u>

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

Leigutekjur	60	56
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	69	46
Vaxtagjöld og verðbætur	3.375	3.194

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

23. Dótturfélög

Dótturfélög voru sjö í árslok og eru eftirtalin:

	Eignarhluti	
	2012	2011
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%

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og forstjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 7. desember 2012. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp 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.

Stjórn gengdi jafnframt því hlutverki að vera endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd mestmagnis af árinu 2012. Þeim starfsháttum var breytt í lok árs 2012 þegar skipuð var sérstök endurskoðunarnefnd. Nefndin er skipuð þremur stjórnarmönnum, þeim Elínu Þórðardóttur, Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Stjórnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg viðmið fyrir félagið, umhverfisstefnu, upplýsingastefnu og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Hægt er að nálgast þessar reglur á heimasíðu félagsins.

Frá aðalfundi 2012 voru haldnir 12 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundum tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. 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.

Reitir eiga sjö dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri félaganna. Stjórnir dótturfélaga eru allar skipaðar þremur einstaklingum, þeim Elínu Árnadóttur, formanni stjórnar félagsins, Guðjóni Auðunssyni, forstjóra og Einari Þorsteinssyni, fjármálastjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins:

- Elín Árnadóttir, stjórnarformaður, fyrst kosin í stjórn árið 2010
- Elín Þórðardóttir fyrst kosin í stjórn árið 2011
- Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Gunnar Jónsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Þórarinn V. Þórarinsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010

Stjórnarmenn þurfa að standast ströng skilyrði Samkeppniseftirlitsins til stjórnarsetu vegna skilyrða sem eigendur félagsins hafa undirgengist. Skilyrðin eiga m.a. að tryggja að stjórnarmenn séu óháðir hluthöfum félagsins og öðrum fyrirtækjum á Íslandi sem starfa á sama markaði. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru óháðir stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar sem er fjármálastjóri 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 stjórnnum 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 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. Er það liður í efla enn frekar stjórnarhætti félagsins fyrir kauphallarskráningu á hlutabréfum þess.