

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2018

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Eiginfjárfirlit	12
Sjóðstreymisyfirlit	13
Skýringar	14
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit	36
Stjórnarháttayfirlýsing	38
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	41

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt átta dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 460 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra um 97%. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubyggingar í Höfðabakka 9 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2018 námu 11.421 millj. kr. samanborið við 10.781 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 7.606 millj. kr. samanborið við 7.301 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er í samræmi við áætlanir félagsins sem birtar hafa verið í kauphöll.

Matslækkun var á fjárfestingareignum á árinu og nam lækkunin 3.132 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 3.852 millj. kr. Helsta skýring á matslækkun fjárfestingareigna yfir árið 2018 er hækkun fasteignamats. Þá er það mat sérfræðinga félagsins að markaður fyrir útleigu hafi ekki fylgt verðlagi þrátt fyrir lítillaga hækkun að nafnvirði. Hagnaður ársins nam 110 millj. kr. samanborið við 5.671 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 4.056 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 143.696 millj. kr. í árslok 2018, en þar af nema fjárfestingareignir 138.524 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 46.914 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfélag að fjárhæð 690 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2018 var 32,6%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,62 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár eða að fjárhæð 1.118 millj. kr. til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Reitir byggja á arfleifð umsvifa í íslensku viðskiptalífi mörg undanfarin ár. Vegferðin hófst með byggingu Kringlunnar árið 1987, þar sem íslendingar fengu afhent framsýnt verslunarhúsnæði með fjölbreyttri verslun. Þessi arfleifð markar framtíð drífandi fasteignafélags á fertugsaldri sem til viðbótar við rekstur umsvifamikils fasteignasafns vinnur að undirbúningi og framgangi áhugaverðra þróunarverkefna.

Kringlureitur er metnaðarfullt verkefni þar sem skapaður verður nýr borgarkjarni með fjölbreyttu samfélagi íbúa, verslunar, þjónustu og menningar. Gert er ráð fyrir að á svæðinu sé hægt að koma fyrir um 160.000 fermetrum af nýbyggingum, þar af um 800 - 1.000 íbúðum.

Í upphafi síðasta árs undirrituðu Reitir og Reykjavíkurborg viljayfirlýsingu um framgang Kringlurvefningisins. Þar var gert ráð fyrir því að vinnu við rammaskipulag hins nýja hverfis yrði lokið í júní sama árs og stóðst það í góðri samvinnu Reita og þeirra arkitekta og ráðgjafa sem að því komu. Jafnframt ætlaði Reykjavíkurborg að ljúka aðalskipulagsbreytingu fyrir svæðið í lok nóvember 2018 og hefja deiliskipulagsvinnu í framhaldinu. Þessar fyrirætlanir hafa ekki enn náð fram að ganga og nýjustu fregnir herma að ráðgert sé að ljúka við aðalskipulagsbreytingu á miðju ári 2019. Inn í þetta flókna og metnaðarfulla verkefni blandast síðan, með beinum og óbeinum hætti, fyrirætlanir um lagningu borgarlínu, bæði frá austri til vesturs og frá suðri til norðurs, og fyrirætlanir um lagningu Miklubrautar í stokk.

Reitir og Reykjavíkurborg hafa einnig undirritað viljayfirlýsingu um uppbyggingu á Orkuhússreitnum, afar mikilvægu svæði á horni Grensásvegur og Suðurlandsbrautar. Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði að lágmarki 45.000 fermetrar, íbúðir verði 400 - 500 talsins og atvinnuhúsnæði 5.000 - 6.000 fermetrar. Skipulagssamkeppni um reitinn er hafin og er niðurstöðu hennar að vænta á vormánuðum.

Félagið hefur jafnframt í hyggju á að breyta Laugavegi 176, gamla Sjóvarpshúsinu, í hótél. Viðræður standa nú yfir um samstarf við alþjóðlega hótélkeðju en að mati félagsins er ennþá þörf fyrir fleiri hótél á höfuðborgarsvæðinu þrátt fyrir það nýja framboð sem komið er og væntanlegt er næstu misserin.

Einnig er á teikniborðinu stækkun á Hótel Íslandi um 55 herbergi með því að tengja Hótel Ísland við Ármúla 7, sem nú er skrifstofubygging, með fjögurra hæða tengibyggingu. Áætlað er að hefja framkvæmdir þar um mitt þetta ár.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Starfsemi ársins, frh.:

Drög að skipulagi og þróunaráætlun fyrir nýtt atvinnusvæði í landi Reita á Blikastöðum við Korpu í Mosfellsbæ hefur verið í vinnslu á árinu. Væntingar eru um að svæðið muni laða til sín rýmisfreka starfsemi sem nú er staðsett miðsvæðis. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsvinna hefjist á fyrri hluta þessa árs í samstarfi við bæjaryfirvöld í Mosfellsbæ.

Framsýni og áreiðanleiki haldast í hendur. Leiðin til framtíðar markast af sýn sem er er háð því að Reitir verði áfram áreiðanlegur og eftirsóttur leigusali. Viðskiptavinahópur Reita samanstendur af mörgum traustustu fyrirtækjum og stofnunum landsins. Efling þessara viðskiptasambanda með vönduðum samskiptum og faglegri úrlausn mála er keppikefli Reita.

Ný viðskiptasambönd urðu til á árinu þegar Reitir keyptu Vínlandsleið ehf. fyrir um 5.900 millj. kr. en þar bættust í eignasafn Reita um 18.000 fermetrar af afar vönduðu húsnæði sem er að stærstu leyti í langtímaleigu til opinberra aðila. Í október undirrituðu Reitir samkomulag við Landspítala um leigu á húsnæði í Skaftahlíð fyrir skrifstofu spítalans og endurnýjaður samningur um skrifstofubyggingu að Eiríksgötu 5, sem nú verður að göngudeild. Samningur þessi þýðir að ráðist verður í endurbætur og framvæmdir í þessum tveimur eignum félagsins fyrir um allt að 1.500 millj.kr. Þannig glæða leigutakar Reita byggingar félagsins síbreytilegu mannlífi.

Á síðustu árum hefur hlutdeild fasteignagjalda í rekstrarkostnaði félagsins áfram farið vaxandi og horfur eru á að það hlutfall eigi enn eftir að hækka. Fasteignagjöld hafa hækkað úr rúmum 14% í rúm 19% sem hlutfall af leigutekjum félagsins á síðustu fjórum árum og hefur heildarjánhæðin hækkað um ríflega 50% fyrir eignasafn félagsins. Er þessi breyting til marks um mjög aukna skattheimtu sveitarfélaga af bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði sem leiðir af sér hækkanði húsnæðiskostnað heimila og fyrirtækja.

Félagið hélt áfram útgáfu skuldabréfa á árinu og nam útgáfa ársins 7.225 millj. kr. að nafnvirði. Félagið hefur þá gefið út markaðsskráð skuldabréf fyrir 46.910 millj. kr. að nafnvirði og myndar sú fjármögnun mikilvægan hluta af heildarfjármögnun félagsins.

Í mars gerði félagið samkomulag um lok allra mála sem tengdust uppgjöri þriggja lána, sem það hafði verið með hjá erlendum lánveitanda, en lentu í uppnámi vegna gjalddeyrishafta. Félagið hafði að miklu leyti tekið tillit til þessara upphæða í uppgjörum sínum en gjaldfærir um 230 millj. kr. á árinu vegna þessa.

Hlutfé og eigendur

Í árslok 2018 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 706 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 16 millj. kr. Hluthafar félagsins voru 1.565 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 1.064 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 64,12% hlutfjárins eru:

Eignarhlutur

Gildi - lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	12,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	4,7%
Stapi lífeyrissjóður	4,2%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,9%
Global Macro Absolute Return	3,4%
Brimgarðar ehf.	2,1%
Festa - lífeyrissjóður	1,9%
Arion banki hf.	1,8%

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglurnar og aðrar reglur og stefnur félagsins á vefsíðu þess. Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Um frávik vísast til fylgiskjals ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og starfsmanna þess. 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.

Starfskjarastefnu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi 13. mars 2018, hefur verið fylgt að fullu svo engin frávik frá henni hafa verið færð til bókar hjá stjórn. Starfskjaranefnd hefur verið starfandi hjá félaginu frá 11. maí 2015 og tryggir hún að farið sé eftir samþykktri starfskjarastefnu félagsins á hverjum tíma.

Starfskjör æðstu stjórnenda félagsins eru innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur. Á liðnu starfsári varð engin breyting á kjörum æðstu stjórnenda umfram það sem samið var um í almennum kjaraviðræðum árið 2015 og ákveðið var að fylgja út árið 2018 (hið svokallaða *Salek samkomulag*).

Launagreiðslur vegna árangurstengingar launa til allra starfsmanna Reita námu í heildina 18 millj. kr. til útgreiðslu á árinu 2018 fyrir árið 2017, sem er 4,5% af heildarlaunagreiðslum ársins. Af þeirri upphæð nam greiðsla til forstjóra og framkvæmdastjóra félagsins 12 millj. kr. Fjárhæðirnar eru í samræmi við þá stefnu sem mörkuð hafði verið af starfskjaranefnd og stjórn félagsins.

Á árinu 2018 nam hreinn launakostnaður Reita 3,6% af veltu félagsins það ár (laun, launatengd gjöld og árangurstengingar launa). Er það lítilsháttar hækkun frá fyrri árum, sem skýrist aðallega af almennum samningsbundnum hækkunum launa frá árinu 2015, sem voru hlutfallslega umfram hækkun veltu félagsins milli þessara ára, og stofnun Þróunarsviðs innan skipulags félagsins fyrir tveimur árum, þar sem tveir starfsmenn eru í fullu starfi í dag. Stöðugildum hefur þannig fjölgað um tvö frá árinu 2016.

Er störfum starfskjaranefndar nánar lýst í fylgiskjali ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í stjórnarháttayfirlýsingunni. Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 18 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykka samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 18. febrúar 2019

Í stjórn félagsins:

fræðingur

Elin Arnad.

Marta Líund.

Thomas

Árni

Forstjóri:

Judith

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. („samstæðan“) fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2018 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 138.524 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi var neikvæð um 3.132 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 9.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 96,4% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:

Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið.

Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur.

Við skoðuðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.

Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.

Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga KPMG á Íslandi.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu, frh.:

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

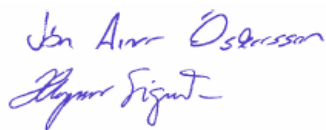
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Jón Arnar Óskarsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 18. febrúar 2019

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	5	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(3.195)	(2.878)
Hreinar leigutekjur		<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	7	(620)	(602)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(3.132)	3.852
Rekstrarhagnaður		4.474	11.153
Fjármunatekjur		181	308
Fjármagnsgjöld		(5.960)	(4.372)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(5.779)</u>	<u>(4.064)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		(1.305)	7.089
Tekjuskattur	16	1.415	(1.418)
Heildarhagnaður ársins		<u>110</u>	<u>5.671</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	14	<u>0,2</u>	<u>7,9</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 - 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	138.524	135.002
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	1.861	863
Bundið fé	11	45	1.265
Handbært fé	12	3.266	3.425
Veltufjármunir		5.172	5.553
Eignir samtals		143.696	140.555
Eigið fé			
Hlutfé		690	706
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		23.643	25.044
Bundið eigið fé		2.928	6.045
Óráðstafað eigið fé		19.653	17.486
Eigið fé	13	46.914	49.281
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	81.392	75.426
Tekjuskattsskuldbinding	16	10.501	11.933
Langtímaskuldir		91.893	87.359
Vaxtaberandi skuldir	15	2.924	2.065
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	1.965	1.850
Skammtímaskuldir		4.889	3.915
Skuldir samtals		96.782	91.274
Eigið fé og skuldir samtals		143.696	140.555

Skýringar á blaðsíðum 14 - 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2018

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017		721	26.530	4.606	14.299	46.156
Heildarhagnaður ársins					5.671	5.671
Fært á bundið eigið fé				6.045	(6.045)	0
Innleyst af bundnu eigið fé				(4.606)	4.606	0
Greiddur arður, 1,45 kr. / hlut					(1.045)	(1.045)
Endurkaup á eigin bréfum		(15)	(1.486)			(1.501)
Eigið fé 31. desember 2017	13	<u>706</u>	<u>25.044</u>	<u>6.045</u>	<u>17.486</u>	<u>49.281</u>
Árið 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018		706	25.044	6.045	17.486	49.281
Heildarhagnaður ársins					110	110
Fært á bundið eigið fé				2.761	(2.761)	0
Innleyst af bundnu eigið fé				(5.878)	5.878	0
Greiddur arður, 1,50 kr. / hlut					(1.060)	(1.060)
Endurkaup á eigin bréfum		(16)	(1.401)			(1.417)
Eigið fé 31. desember 2018	13	<u>690</u>	<u>23.643</u>	<u>2.928</u>	<u>19.653</u>	<u>46.914</u>

Í samræmi við lög 3/2006 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár.

Skýringar á blaðsíðum 14 - 35 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		110	5.671
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	3.132	(3.852)
Hrein fjármagnsgjöld	8	5.779	4.064
Tekjuskattur	16	(1.415)	1.418
		<u>7.606</u>	<u>7.301</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	1.083)	70
Skammtímaskuldir, breyting		1.054	52
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	29)	122
Innheimtar vaxtatekjur		187	302
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.708)	(3.036)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.056</u>	<u>4.689</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	9	(6.025)	(4.471)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	9	(804)	(1.761)
Söluverð fjárfestingareigna	9	175	834
Aðrar kröfur, breyting		50	(172)
Bundið fé, breyting		1.220	(452)
Fjárfestingarhreyfingar	(	5.384)	(6.022)
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán	15	19.759	4.036
Afborganir langtímalána	15	(15.481)	(4.111)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		(634)	650
Greiddur arður	13	(1.060)	(1.045)
Endurkaup á eigin bréfum	13	(1.417)	(1.501)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.167</u>	<u>(1.971)</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	161)	(3.304)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		2	16
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.425</u>	<u>6.713</u>
Handbært fé í árslok		<u>3.266</u>	<u>3.425</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 - 35 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 2018 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf. og Reitir þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

Félagið er almenningshlutfélag og skráð á Aðalmarkað NASDAQ Iceland.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 18. febrúar 2019.

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 9 og 22c.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á 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 reikningshaldslegt mat hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:

- skýring 9 - mat fjárfestingareigna
- skýring 16 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

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

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

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

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

Þegar ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar byggir á forsendum sem falla undir mismunandi þrep samkvæmt þrepaflokkun staðlanna, er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og mikilvægustu forsendur matsins.

Samstæðan færir eignir milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 9 um fjárfestingareignir.

4. Starfsþáttayfirlit

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

2018

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	3.656	4.067	1.862	1.613	214	649	(640)	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.069)	(1.320)	(339)	(394)	(74)	1		(3.195)
Hreinar leigutekjur	2.587	2.747	1.523	1.219	140	650	(640)	8.226
Stjórnunarkostnaður	(226)	(229)	(100)	(92)	(14)	(599)	640	(620)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.361	2.518	1.423	1.127	126	51	0	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	(256)	(2.742)	1.316	(1.512)	62	0	0	(3.132)
Rekstrarhagnaður	2.105	(224)	2.739	(385)	188	51	0	4.474
Hrein fjármagnsgjöld								(5.779)
Tekjuskattur								1.415
Heildarhagnaður ársins								110

Staða 31. desember 2018

Fjárfestingareignir	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863			138.524
---------------------------	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

 4. Starfsþáttayfirlit, frh.:
2017

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	3.375	3.863	1.799	1.551	193	550	(550)	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(878)	(1.273)	(282)	(366)	(77)	(2)		(2.878)
Hreinar leigutekjur	2.497	2.590	1.517	1.185	116	548	(550)	7.903
Stjórnunarkostnaður	(184)	(203)	(89)	(79)	(13)	(584)	550	(602)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.313	2.387	1.428	1.106	103	(36)	0	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	205	(504)	1.962	1.629	560	0	0	3.852
Rekstrarhagnaður	2.518	1.883	3.390	2.735	663	(36)	0	11.153
Hrein fjármagnsgjöld								(4.064)
Tekjuskattur								(1.418)
Heildarhagnaður ársins								5.671
Staða 31. desember 2017								
Fjárfestingareignir	38.493	44.309	26.665	18.177	7.358			135.002

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,7 ár (2017: 6,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2018	2017
Innan eins árs	11.279	10.835
Eftir eitt ár og innan fimm ára	39.448	37.082
Eftir meira en fimm ár	31.725	24.312
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>82.452</u>	<u>72.229</u>

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

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur	356	427
Nýtingarhlutfall fasteigna	97%	96%

Um 14% (2017: 14%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld og lóðaleiga	2.046	1.861
Viðhald og endurbætur	743	667
Vátryggingar	112	100
Virðisrýrnun krafna	95	102
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	199	148
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>3.195</u>	<u>2.878</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	429	393
Annar stjórnunarkostnaður	191	209
Stjórnunarkostnaður alls	<u>620</u>	<u>602</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	354	329
Mótframlag í lífeyrissjóð	45	37
Önnur launatengd gjöld	30	27
Laun og launatengd gjöld alls	<u>429</u>	<u>393</u>

Stöðugildi í árslok	21	21
Ársverk að meðaltali á árinu	21	20

Skýringar, frh.:

7. Stjórnunarkostnaður, frh.:

2018	Laun	Framlag í lffeyrissjóð	Hlunnindi	Árangurst laun	Samtals
Guðjón Auðunsson, forstjóri	36	5	3	3	47
Fimm framkvæmdastjórar samtals	99	15	3	9	126
2017					
Guðjón Auðunsson, forstjóri	34	4	3	3	44
Fimm framkvæmdastjórar samtals	95	13	2	8	118

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2018	2017
Vaxtatekjur af handbæru fé	98	223
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	81	85
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	2	0
Fjármunatekjur alls	<u>181</u>	<u>308</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(3.152)	(3.002)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(2.524)	(1.328)
Einskiptiskostnaður vegna uppgjors á erlendum lánum	(232)	0
Hreint gengistap gjaldmiðla	0	(4)
Önnur fjármagnsgjöld	(52)	(38)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(5.960)</u>	<u>(4.372)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	<u>(5.779)</u>	<u>(4.064)</u>
----------------------------	-----------------	-----------------

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru flokkaðar í undirflokkum samkvæmt skilgreiningu félagsins. Fjárfestingareignir greinast þannig:

2018	Skrifstofur	Verðslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	38.493	44.309	26.665	18.177	7.358	135.002
Endurflokkað	(357)	0	0	0	357	0
Kaup ársins	5.274	208	0	543	0	6.025
Viðbætur ársins	596	116	6	0	86	804
Selt á árinu	0	(175)	0	0	0	(175)
Matsbreyting ársins	(256)	(2.742)	1.316	(1.512)	62	(3.132)
Bókfært verð 31.12	<u>43.750</u>	<u>41.716</u>	<u>27.987</u>	<u>17.208</u>	<u>7.863</u>	<u>138.524</u>

2017

Bókfært verð 1.1	37.949	43.329	21.834	16.181	6.426	125.719
Endurflokkað	0	0	0	33	0	33
Kaup ársins	0	356	2.869	364	882	4.471
Viðbætur ársins	339	1.367	0	0	55	1.761
Selt á árinu	0	(239)	0	(30)	(565)	(834)
Matsbreyting ársins	205	(504)	1.962	1.629	560	3.852
Bókfært verð 31.12	<u>38.493</u>	<u>44.309</u>	<u>26.665</u>	<u>18.177</u>	<u>7.358</u>	<u>135.002</u>

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2018	2017
Fasteignir	130.661	127.644
Þróunareignir	7.863	7.358
Fjárfestingareignir alls	138.524	135.002

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	119.711	97.862
Brunabótamat fasteigna	136.790	126.389

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 84.316 millj. kr. í árslok (2017: 77.491 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 129 millj. kr. (2017: 193 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum - hótelum ehf., Reitum - skrifstofum ehf., Reitum - verslunum ehf., Reitum - iðnaði ehf., Reitum - þróun ehf. og Norðurslóð 4 ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 79.154 millj. kr. (2017: 71.023 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 4.628 millj. kr. í árslok 2018 (2017: 3.971 millj. kr.). Kvaðirnar fynast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IAS 40 Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

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

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum út leigutímann. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,1% til framtíðar (2017: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2019 og áætluðum álögum.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsþexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutfalli (2017: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2018	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863	138.524
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.075 - 3.760	640 - 8.650	2.895 - 5.650	715 - 2.650	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.147	2.356	3.744	1.411	-	2.212
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,8% - 7,2%	5,8% - 7,2%	5,8% - 6,5%	6,0% - 6,9%	-	
Vegið meðaltal	6,0%	6,1%	5,9%	6,3%		6,1%
2017	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	38.493	44.309	26.665	18.177	7.358	135.002
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.015 - 3.720	510 - 8.880	2.650 - 5.010	650 - 2.610	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.049	2.405	3.540	1.465	-	2.193
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,8% - 7,2%	5,8% - 7,2%	5,8% - 6,6%	6,1% - 7,0%	-	
Vegið meðaltal	6,1%	6,2%	5,9%	6,4%		6,1%

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2018		Áhrif á gangvirði 2017	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	6.210 (	6.211)	5.961 (	5.962)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	11.212 (	9.524)	10.730 (	9.132)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.132 millj. kr. á árinu 2018 samanborið við hækkun að fjárhæð 3.852 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára er lækkun ávöxtunarkröfu og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda og mat á þróun markaðsleigu.

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2018	2017
Viðskiptakröfur	450	365
Fjármagnstekjuskattur	1.043	35
Aðrar skammtímakröfur	368	463
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.861	863

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	200	119
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(168)	(21)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	96	102
Staða 31. desember	128	200

11. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánveitendur þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds og stjórnunarkostnaðar auk afborgana og vaxtagreiðslna viðkomandi lána.

12. Handbært fé

Sjóður, óbundnar bankainnstæður og eign í lausafjárjóðum teljast til handbærs fjár.

13. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennt hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 706 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Eigin bréf félagsins að nafnverði 15 millj. kr. sem keypt höfðu verið undir endurkaupaáætlun ársins 2017 voru færð niður að fullu með lækkun hlutafjár á aðalfundi félagsins þann 13. mars 2018. Frá þeim aðalfundi og fram til 17. ágúst 2018 var í gildi endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum félagsins og keypti félagið eigin bréf að nafnverði 16 millj. kr. fyrir samtals 1.417 millj. kr. undir þeirri áætlun. Endurkaupaáætlunin var samþykkt á stjórnarfundi þann 24. mars 2018 og framkvæmd í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Kvika banki hf. sá um framkvæmd hennar.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Eiginfjárstýring

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

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 61% í árslok 2018.

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

Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.060 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 13. mars 2018 var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,62 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár eða að fjárhæð 1.118 millj. kr., til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

14. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. 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.

	2018	2017
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	110	5.671
Hlutafé í ársbyrjun	706	721
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(9)	(7)
Vegið meðaltal útistandandi hluta	697	714
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	0,2	7,9

15. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir félagsins falla að stórum hluta undir tryggingafyrirkomulag sem sett var upp árið 2014. Í tryggingafyrirkomulaginu felst að félagið hefur sett tiltekna eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Er þar um að ræða nær allar núverandi fasteignir í eigu dótturfélaga félagsins, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum. Tryggingafyrirkomulagið eykur á sveigjanleika félagsins til þess að haga fjármögnun eins og það telur hagkvæmast á hverjum tíma.

Í árslok 2014 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Undir rammanum er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði og í árslok 2018 hafði félagið gefið út skuldabréf að fjárhæð 46.910 millj. kr. að nafnvirði. Útgáfa ársins 2018 nam 7.225 millj. kr. að nafnvirði en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, eru til umfjöllunar í þessari skýringu. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 18 (Lausafjárahætta).

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Langtímaskuldir

	2018	2017
Innan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	34.115	32.118
Skuldabréfaútgáfa	45.039	38.905
	<u>79.154</u>	<u>71.023</u>
Utan tryggingafyrirkomulags		
Skuldabréfaútgáfa	5.414	6.885
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>84.568</u>	<u>77.908</u>
Næsta árs afborganir	(2.924)	(2.065)
Eignfærður lántökukostnaður	(252)	(417)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>81.392</u>	<u>75.426</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	2.924	2.065
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>84.316</u>	<u>77.491</u>

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um vænta endurgreiðslu vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2018	Eftir- stöðvar 2017
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	3,6%	2046	10.042	10.013
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	20.002	19.793
Verðtryggðar skuldir	4,1%	2020	2.338	2.312
Óverðtryggðar skuldir	5,4%	2023	1.733	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,9%	2044	37.598	35.017
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,4%	2024	6.286	3.108
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	6,0%	2022	1.155	780
			<u>79.154</u>	<u>71.023</u>
Utan tryggingafyrirkomulags				
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	8,6%	2018-2035	74	79
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	4,4%	2037	1.221	2.688
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	960	992
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	4,1%	2044-2045	3.159	3.126
			<u>5.414</u>	<u>6.885</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			<u>84.568</u>	<u>77.908</u>

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2018	2017
Afborganir 2018	0	2.065
Afborganir 2019	2.924	2.146
Afborganir 2020	5.256	4.393
Afborganir 2021	3.069	2.262
Afborganir 2022	4.326	3.129
Afborganir 2023	13.007	2.440
Afborganir síðar	55.986	61.473
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>84.568</u>	<u>77.908</u>

Í árslok 2018 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir 1.1	77.908	76.733
Ný lántaka	17.925	3.956
Yfirteknar skuldir	1.697	0
Afborganir	(15.481)	(4.111)
Verðbætur	2.519	1.328
Gengismunur	0	2
Vaxtaberandi skuldir 31.1	<u>84.568</u>	<u>77.908</u>

16. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 108,4% (2017: 20,0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

		2018		2017
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	(	1.305)		7.089
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	261	20,0%	(1.418)
Tekjufærð tekjuskattseign	88,4%	1.154	0,0%	0
Virkur tekjuskattur	108,4%	<u>1.415</u>	20,0%	<u>(1.418)</u>

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2018	2017
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	11.933	10.515
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélögum	11	0
Tekjuskattur ársins	(1.415)	1.418
Skattur til greiðslu	(28)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>10.501</u>	<u>11.933</u>

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2018	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	13.044	13.044
Viðskiptakröfur	(13)	0	(13)
Frestaður skattalegur gengismunur	(1)	0	(1)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(3.311)	0	(3.311)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	782	0	782
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(2.543)	13.044	10.501
Jöfnun	2.543	(2.543)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	10.501	10.501
2017			
Fjárfestingareignir	(46)	13.570	13.524
Viðskiptakröfur	(30)	0	(30)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	1	1
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(6.954)	0	(6.954)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.392	0	5.392
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.638)	13.571	11.933
Jöfnun	1.638	(1.638)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	11.933	11.933

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstigi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

Tekjuskattseign að fjárhæð 782 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2019 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2018 nemur 16.553 millj. kr. (2017: 34.772 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2018	2017
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	0	20.191
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.200	3.200
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.489	1.489
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.363	3.363
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.536	2.536
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	2.016	2.016
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	672	672
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	747	747
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	53	53
Skattalegt tap vegna 2017, nýtanlegt til 2027	541	505
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028	1.936	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	16.553	34.772

Það er mat stjórnenda að eignfært skattalegt tap muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

Skýringar, frh.:

17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2018	2017
Viðskiptaskuldir	291	214
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	0	650
Ógreiddir áfallnir vextir	198	502
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur	965	0
Ógreiddur virðisaukaskattur	320	275
Fyrirframinnheimtar tekjur	119	128
Aðrar skammtímaskuldir	72	81
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>1.965</u>	<u>1.850</u>

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

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

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.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 30% (2017: 33%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 79.154 millj. kr. (2017: 71.023 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Til viðbótar framangreindu hefur móðurfélagið gengist í ábyrgð fyrir skuldabréfum útgefnum af dótturfélaginu Reitum - hótelum að fjárhæð 3.159 millj. kr.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2018	2017
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	1.861	863
Bundið fé	11	45	1.265
Handbært fé	12	3.266	3.425
		<u>5.172</u>	<u>5.553</u>

Virðisýrningun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu	Niðurfærsla	kröfu	Niðurfærsla
	2018	2018	2017	2017
Ógjaldfallið	1.485	(31)	561	(26)
Gjaldfallið innan 30 daga	103	(9)	56	(4)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	94	(16)	62	(10)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	290	(72)	384	(160)
	<u>1.972</u>	<u>(128)</u>	<u>1.063</u>	<u>(200)</u>

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 lausafjárahætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárahættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta 59,7% (2017: 58,8%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 40,3% (2017: 41,2%) skuldir við lánastofnanir.

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta, frh.:

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

2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	84.316	150.351	5.970	5.256	18.895	120.230
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.965	1.965	1.965			
	<u>86.281</u>	<u>152.316</u>	<u>7.935</u>	<u>5.256</u>	<u>18.895</u>	<u>120.230</u>
2017						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	77.491	120.567	5.038	5.040	17.719	92.999
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.850	1.140	1.850			
	<u>79.341</u>	<u>121.707</u>	<u>6.888</u>	<u>5.040</u>	<u>17.719</u>	<u>92.999</u>

Markaðsáhætta

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

Gengisáhætta

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

Áhhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2018	2017
Handbært fé í evrum	23	187
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	<u>23</u>	<u>187</u>

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2018	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	4.094	464	464	1.391	1.777
	<u>4.094</u>	<u>464</u>	<u>464</u>	<u>1.391</u>	<u>1.777</u>
2017					
Leigutekjur í evrum	4.275	435	435	1.305	2.101
Afborganir og vextir skulda í evrum	(690)	(690)	0	0	0
	<u>3.585</u>	<u>(255)</u>	<u>435</u>	<u>1.305</u>	<u>2.101</u>

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2018	2017	2018	2017
EUR	127,61	120,40	133,30	125,05

10% styrking íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2018 hefði lækkað afkomu fyrir tekjuskatt um 2 millj. kr. (2017: 19 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2017.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2018	2017
Fjáreignir með breytilega vexti	3.311	4.690

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði lækkað (lækkað) afkomu um 33 millj. kr. (2017: 47 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 2017. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 81.680 millj. kr. (2017: 77.128 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2018 hefði (lækkað) lækkað afkomu félagsins um 817 millj. kr. (2017: 771 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2018		2017	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	84.316	86.947	77.491	79.043

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

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.

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta, frh.:

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.

19. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög þess, stjórnarmenn, forstjóri og framkvæmdastjórnar og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, ásamt félögum sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

Laun, hlunnindi og móttframlag í lífeyrissjóð stjórnar og stjórnendur vegna starfa fyrir samstæðuna og eignahlutir greinast þannig:

	Launa- greiðslur	Eignahlutur í árslok ¹
Fyrir árið 2018		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	9,4	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	6,2	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	5,0	0
Thomas Möller, stjórnarmaður	4,6	0
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	5,5	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	46,7	300
	<u>77,4</u>	<u>316</u>
Fyrir árið 2017		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	8,8	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	5,7	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	4,6	0
Thomas Möller, stjórnarmaður	4,4	0
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	4,1	0
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður fram til 14. mars 2017	1,0	á ekki við
Guðjón Auðunsson, forstjóri	44,4	300
	<u>73,0</u>	<u>316</u>

¹ Með eignahlutum að ofan eru taldir eignahlutir fjárhagslega tengdra aðila. Eignahlutir í töflunum eru settir fram í þúsundum hluta fyrir þá stjórnarmenn og stjórnendur sem tengdir voru félaginu í árslok.

Laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð til fimm framkvæmdastjóra námu 126,0 millj. kr. (2017: 117,8 millj. kr.). Þessir stjórnendur áttu enga hluti í félaginu í árslok 2017 og 2018.

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

Skýringar, frh.:

20. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2018	2017
Reitir - hótél ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - iðnaður ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - skrifstofur ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - verslun ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir - þróun ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf.	Ísland	100%	100%
Vínlandsleið ehf.	Ísland	100%	-
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf.	Ísland	Afskráð	100%

21. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2018 nam 17 millj. kr. (2017: 20 millj, kr.) þar af 13 millj. kr. (2017: 14 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

22. 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. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum og af öllum félögum í samstæðunni utan þess sem kemur fram í lið n.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem eru 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 hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**a. Grundvöllur samstæðu, frh.:**

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

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

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

d. Fjármálagerningar

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

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

(i) Viðskiptakröfur og aðrar 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 frádröginni virðisýrnum þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

(ii) Fjárskuldir

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

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

(iii) Hlutafé

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

Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**e. Virðisrýrnun fjáreigna**

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

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi 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 niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

f. Skuldbindingar

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

g. Tækjur

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

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Hlunnindi starfsmanna*Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði*

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

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**k. Tekjuskattur**

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði liði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa liði. Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðaða við núgildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um 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 metin á hverjum uppgjörssdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

l. Hagnaður á hlut

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

m. Starfspáttayfirlit

Starfsemi samstæðunnar skiptist í fimm starfspætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegund fasteigna.

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim**IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini**

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 15 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2018. Reikningsskilastaðallinn inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Upptaka IFRS 15 hafði ekki áhrif á skráningu tekna samstæðunnar á árinu 2018.

IFRS 9 fjármálagerningar

Í IFRS 9 eru reglur um skráningu og mat á fjáreignum, fjárskuldum og samningum um kaup eða sölu á tilteknum ófjárhagslegum eignum. Staðallinn leysir af hólmi IAS 39, Fjármálagerningar: Skráning og mat. IFRS 9 heldur að mestu leyti gildandi reglum IAS 39 um flokkun og mat á fjárskuldum. Hins vegar falla niður tilteknir flokkar fjáreigna, þ.e. fjáreignir haldið til gjalddaga, útlán og kröfur og fjáreignir til sölu. Samkvæmt IFRS 9 er fjáreign við upphaflega skráningu flokkuð og metin á: afskrifuðu kostnaðarverði, á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu eða á gangvirði gegnum rekstur.

Flokkun fjármálagerninga samkvæmt IFRS 9 er almennt byggð á viðskiptalíkani félagsins um stýringu fjáreigna og sjóðsflæðis hennar. IFRS 9 hverfur frá mati á virðisrýrnun miðað við útlánatapi sem þegar hefur átt sér stað samkvæmt líkani IAS 39 og kynnir til sögunnar mat á væntu útlánatapi. Hið nýja virðisrýrnunarlíkan tekur til fjáreigna á kostnaðarverði, samningseigna og skuldagerninga á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, en tekur til fjárfestinga í hlutabréfum. Upptaka IFRS 9 hafði ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2018 né bókfært verð fjáreigna og skulda en eftirfarandi breytingar urðu á flokkun fjármálagerninga samstæðunnar 1. janúar 2018.

Skýringar, frh.:

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim, frh.:

IFRS 9 fjármálagerningar, frh.:

Fjáreignir	Flokkun samkvæmt IAS 39	Flokkun samkvæmt IFRS 9	Bókfært verð
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	1.861
Bundið fé	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	45
Handbært fé	Lán og kröfur	Afskrifað kostnaðarverð	3.266
Vaxtaberandi skuldir	Aðrar fjárskuldir	Aðrar fjárskuldir	84.316
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	Aðrar fjárskuldir	Aðrar fjárskuldir	1.965

IFRS 16 Leigusamningar

Samstæðunni ber að innleiða IFRS 16, Leigusamningar frá og með 1. janúar 2019. Samstæðan hefur metið væntanleg áhrif IFRS 16 á samstæðureikninginn. Endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem honum er beitt verða birt.

IFRS 16 kynnir heildstætt líkan sem felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning. Leigutaki færir nýtingarrétt sem endurspeglar rétt hans til notkunar eignar og á móti skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Samkvæmt staðlinum þarf ekki að færa í efnahagsreikning leigusamninga til skemmri tíma en eins árs og leigu á ódýrum eignum. Ákvæði um leigusala munu ekki breytast verulega frá gildandi staðli sem áfram flokkar leigusamninga í fjármögnunarleigusamninga eða rekstrarleigusamninga.

IFRS 16 kemur í stað eldri staðals, IAS 17 Leigusamningar, IFRIC 4, ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning, SIC-15, rekstrarleigusamningahvatar og SIC-27, mat á eðli viðskipta sem eru að forminu til leigusamningur.

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigutaki

Samstæðan mun færa eignir og skuldir vegna leigusamninga um lóðir. Eðli kostnaðar tengdum þessum leigusamningum mun breytast þar sem samstæðan mun færa vaxtagjöld af leiguskuld en áður voru leigugreiðslur færðar meðal rekstrargjalda.

Áður voru leigugreiðslur færðar til gjalda línulega yfir leigutíma og einvörðungu færðar eignir eða skuldir ef tímamunur myndaðist á milli greiðslu leigu og gjaldfærslu kostnaðar. Uptaka staðalsins hefur ekki veruleg áhrif á fjármögnunarleigusamninga samstæðunnar.

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigusali

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem samstæðan er leigusali öðru leyti en að færð er leigukrafa vegna áframléigu á húsnæði.

Innleiðing

Samstæðan mun beita IFRS 16 frá og með 1. janúar 2019 og beita honum afturvirktt með samlegðaráhrifum. Það þýðir að uppsöfnuð áhrif IFRS 16 færast sem breyting á opunarstöðu óráðstafaðs eigin fjár 1. janúar 2019 en samanburðarfjárhæðir verða óbreyttar. Byggt á tiltækum gögnum er talið að leiguskuld vegna lóðarleigusamninga sem færð verður 1. janúar 2019 muni nema 5.708 millj. kr. og á móti skuldinni verður færður nýtingarréttur að sömu fjárhæð. Stuðst er við sömu ávöxtunarkröfu og við mat á fjárfestingareignum. Innleiðingin mun ekki hafa áhrif á bókfært eigið fé. Ekki er talið að innleiðing á IFRS 16 hafi áhrif á fjárhagsskilyrði lánasamninga.

Samstæðan áætla að nýta sér heimild IFRS 16 til að beita honum á alla samninga sem gerðir voru fyrir 1. janúar 2019 en voru áður tilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17, leigusamningar, og IFRIC 4, ákvörðun um

Ársfjórðungsyfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungsyfirlit

Ársfjórðungsyfirlit samstæðunnar er óendurskoðað. Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

Árið 2018	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.966	2.877	2.824	2.754	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(779)	(879)	(802)	(735)	(3.195)
Hreinar leigutekjur	2.187	1.998	2.022	2.019	8.226
Stjórnunarkostnaður	(158)	(152)	(149)	(161)	(620)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	2.029	1.846	1.873	1.858	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	(3.863)	1.192	(1.717)	1.256	(3.132)
Rekstrarhagnaður	(1.834)	3.038	156	3.114	4.474
Fjármunatekjur	29	42	58	52	181
Fjármagnsgjöld	(1.668)	(1.478)	(1.213)	(1.601)	(5.960)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.639)	(1.436)	(1.155)	(1.549)	(5.779)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(3.473)	1.602	(999)	1.565	(1.305)
Tekjuskattur	2.057	(397)	122	(367)	1.415
Heildarhagnaður	(1.416)	1.205	(877)	1.198	110

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Árið 2017	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.839	2.660	2.645	2.637	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(799)	(691)	(698)	(690)	(2.878)
Hreinar leigutekjur	2.040	1.969	1.947	1.947	7.903
Stjórnunarkostnaður	(159)	(152)	(136)	(155)	(602)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.881	1.817	1.811	1.792	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	952	1.028	972	900	3.852
Rekstrarhagnaður	2.833	2.845	2.783	2.692	11.153
Fjármunatekjur	39	78	85	106	308
Fjármagnsgjöld	(1.126)	(945)	(1.346)	(955)	(4.372)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.087)	(867)	(1.261)	(849)	(4.064)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.746	1.978	1.522	1.843	7.089
Tekjuskattur	(351)	(394)	(305)	(368)	(1.418)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.395	1.584	1.217	1.475	5.671

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, og *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)* sem finna má á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með hlutabréf sín og skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins. Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Stjórn leggur áherslu á að fylgja sem ítarlegast Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og staðfestir ný úttekt á stjórnarháttum félagsins sem gerð var nú í febrúar 2019 að sú er reyndin. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í mars 2018 og stefnir stjórnin á að fá hana endurtekna á þessu ári. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af þremur nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Tveir nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá þriðji er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins. Tilnefningarnefnd var komið á fót í félaginu með samþykkt þess á hluthafafundi þann 31. október 2018. Nefndin er skipuð þremur aðilum, tveimur utanaðkomandi óháðum fagaðilum sem tilnefndir eru af stjórn félagsins og staðfestir af hluthafafundi, og einum fulltrúa úr stjórn félagsins. Starfsreglur nefndarinnar og aðrar upplýsingar um nefndina og nefndarmenn er að finna á vefsíðu félagsins, en nefndina skipa fram að aðalfundi félagsins 2019 þau Elín Jónsdóttir, formaður nefndarinnar, Þórir Þorvarðarson og Þórarinn V. Þórarinnsson, formaður stjórnar félagsins.

Um hlutverk og skyldur stjórnar fer skv. samþykktum félagsins. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 22. mars 2018. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess og starfsemi sé í samræmi við lög, samþykktir og stefnu félagsins. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggjum hætti. Í upphafi árs 2019 samþykkti stjórn að við ríkjandi aðstæður í starfi og starfsumhverfi félagsins ættu eftirgreind verkefni að njóta sérstakrar athygli stjórnar:

1. Mótun framtíðarsýnar um áherslur í rekstri félagsins og þróun eignasafns þess.
2. Reglubundin greining á helstu áhættuþáttum í starfsumhverfi félagin og skilgreining áhættu gagnvart áhrifum á rekstur og efnahag. Greiningin lúti bæði að fjármögnun og samhengi framboðs og eftirspurnar á skilgreindum starfssviðum félagsins. Skilgreining á áhættuþoli og áhættuvilja félagsins.
3. Hagnýting þróunareigna og greining á hagkvæmni mismunandi kosta við þróun og sölu eigna.

Stjórn ber ábyrgð á því að til staðar sé virkt kerfi innra eftirlits og að það sé formlegt, skjalfest og sannreynt reglulega. Innra eftirlitið á að vera til þess fallið að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í starfsemi í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttmætar fjárhagsupplýsingar til ytri aðila og það hlíti lögum og reglum sem gilda um starfsemina. Stjórn, í samráði við endurskoðunarnefnd, skal árlega framkvæma úttekt á innra eftirliti og áhættustýringu félagsins og grípa til aðgerða til að bæta úr annmörkum ef þörf krefur.

Verkefni á sviði innra eftirlits liggja hjá endurskoðunarnefnd í samræmi við starfsreglur endurskoðunarnefndar frá 22. mars 2018. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

Stjórn félagsins samþykkti áhættustýringarstefnu fyrir félagið á stjórnarfundi þann 1. mars 2013. Hefur hún verið yfirfarin árlega og staðfest óbreytt. Í stefnunni er eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar falið endurskoðunarnefnd félagsins. Fjármálastjóri, í umboði og á byrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættuþáttum og framkvæmir áhættumat. Hann útbýr jafnframt áhættustýringarskýrslur sem lagðar eru fyrir endurskoðunarnefnd og/eða stjórn. Fjármálastjóri og forstjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættuþátta.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Hálfsárslega, eða tíðar sé þess óskað af stjórn eða endurskoðunarnefnd, gerir fjármálastjóri grein fyrir stöðu áhættuþátta félagsins samkvæmt áhættumatinu, breytingum sem orðið hafa frá fyrri mælingu og öðrum þeim atriðum er varða matið og skipta máli. Að jafnaði er þessi greinargerð lögð fram í tengslum við vinnslu árs- eða hálfsársuppgjors. Samhliða umræðu um stöðu áhættuþátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættuþáttum og til hverra aðgerða/varna er gripið til að lágmarka áhættu í hverjum þætti. Á hverju starfsári er farið í gegnum það líkan sem félagið hefur verið að styðjast við og áhættuþættir félagsins ræddir ítarlega.

Starfskjaranefnd er stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda félagsins. Starfsvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Við mótun tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur. Nefndin fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur og gefur hún um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert. Nefndin skal ennfremur árlega gera tillögu til stjórnar um endurskoðun starfskjarastefnu sem lögð er fyrir aðalfund félagsins til staðfestingar ár hvert.

Stjórn metur störf sín, verklag og starfshætti, frammistöðu forstjóra og formanns, þróun félagsins, óhæði stjórnarmanna og skilvirkni undirnefnda á hverju ári í aðdraganda aðalfundar.

Frá aðalfundi 2018 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins, utan eins fundar þar sem tveir stjórnarmanna boðuðu forföll og eins fundar þar sem einn stjórnarmaður boðaði forföll. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og liggja fyrir í gagnaherbergi stjórnar. 11 fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir 5 fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna.

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

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa, starfskjarastefnu og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Einnig hefur verið sett stefna varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins en hún var uppfærð nú í febrúar 2019. Í henni er að finna ákvæði m.a. um mannréttindi, siðferðisviðmið félagsins, meðferð trúnaðarupplýsinga, sem og um stefnu félagsins og viðmið í umhverfismálum, auk þess sem hin 17 heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru tengd inn í stefnuna. Hægt er að nálgast þessar stefnur og reglur á vefsíðu félagsins.

Guðjón Auðunsson er forstjóri félagsins og stýrir hann daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Forstjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Forstjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitir eiga 8 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Elin Árnadóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2011, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjórn árið 2013, Thomas Möller, fyrst kosinn í stjórn árið 2015 og Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017.

Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórn félagsins er skipuð þremur körlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er víðtæk. Í stjórninni sitja þrír viðskiptafræðingar, einn þeirra er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, annar með víðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður og sá þriðji hefur gegn stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnun ólíkra fyrirtækja og einn stjórnarmanna er hagverkfræðingur sem starfað hefur við stjórnun, ráðgjöf og kennslu um margra ára bil. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Viðskiptalíkan Reita fasteignafélags hf. („félagið“ eða „Reitir“) byggir á sérhæfingu í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti tekna félagsins leigutekjur og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins.

Stjórn Reita hefur sett stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins sem finna má á vefsíðu félagsins. Þar kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur þess til lengri tíma felist í fleiru en góðri fjárhagslegri afkomu svo sem því hvernig til tekst að glæða grunngildi félagsins, jákvæðni, fagmennsku og samvinnu, lífi í daglegri starfsemi þess og hvernig stjórnendur og starfsfólk axla samfélagslega ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gegnsærri og jákvæðri háttsemi. Stefnan tekur á því hvernig félagið lítur á og beitir sér í mannréttindamálum, starfsmannamálum, siðferðismálum, samfélagsmálum og umhverfismálum í allri starfsemi sinni. Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins á að minnsta kosti 12 mánaða fresti og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti. Við mat á því hvernig til tekst er horft framhjá hefðbundnum mælikvörðum hagfræðinnar, en þess í stað litið til þátta á borð við heiðarleika, lífsgæða, umhverfisvitundar og jafnra tækifæra til velgengni. Stefnan var síðast uppfærð nú í febrúar 2019 og þá tengd hinum 17 heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna og hvernig félagið hyggst beita sér til að leggja sitt af mörkum við að þessum markmiðum sé náð, eftir bestu getu í samræmi við starfsemi félagsins.

Nasdaq kauphöllin gaf í mars 2017 út valfrjálsar leiðbeiningar til stuðnings skráðum fyrirtækjum sem vilja birta upplýsingar um mælikvarða þeirra varðandi samfélagsábyrgð; eða umhverfismál, samfélagslega þætti og stjórnarhætti (e. ESG Disclosure - Environmental, Social, Governance). Reitir hafa að undanförunni verið að vinna að samantekt þeirra upplýsinga sem þarf til að gefa út ESG skýrslu og til að veita upplýsingar á því samræmda formi sem Nasdaq hefur mælt með og stefna að því að gefa þær út þegar allar upplýsingar liggja fyrir. Teknar hafa verið saman upplýsingar sem lúta að samfélagslega þættinum og stjórnarháttum félagsins og hefur félagið þegar látið taka út stjórnarhætti sína sbr. skýrslu þar um sem gefin var út nú í febrúar 2019. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland, að fullu. Upplýsingaöflun vegna umhverfismála hefur gengið hægar en áætlað var, aðgengi félagsins að raunupplýsingum er ekki greiður. Félagið vinnur að því að ná nægum upplýsingum saman til að geta gefið út skýrslu varðandi samfélagsábyrgð, þar með talið varðandi umhverfismálin, þannig að fullnægjandi sé. Ætlun Reita er að láta framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að umhverfismálunum og samfélagslega þættinum einnig þegar skýrslan liggur fyrir til að tryggja áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

Umhverfismál

Reitir hafa lengi sett áherslu á umhverfismál sem snúa að fasteignum félagsins og áhrifum þeirra á umhverfið. Fyrst var þetta gert með sérstakri umhverfisstefnu en er nú fellt undir stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð. Félagið var stofnaðili að Grænni byggð (áður Vistbyggðaráð) árið 2010 og fyrst íslenskra fasteignafélaga til að bjóða græna leigusamninga árið 2013. Margar af áherslum Reita í þessa veru má finna í Nordic Built sáttmálanum sem félagið undirritaði á árinu 2012, fyrst íslenskra fasteignafélaga. Í sáttmálanum er meðal annars fjallað um að stefnt sé að því að auka til muna sjálfbærni í mannvirkjagerð sem rekja má til nýsköpunar og góðrar þekkingar auk þess að samþætta borgarlíf og náttúrugæði, minnka losun á vistferlinu og nýta staðbundnar auðlindir. Félagið undirritaði yfirlýsingu um aðgerðir í lofslagsmálum ásamt öðrum fyrirtækjum árið 2015 þar sem það gekkst undir skuldbindingar varðandi minnkun úrgangs og loftslagsáhrifa.

Reitir hvetja til vistvænna ferðamáta, m.a. með því að nota rafbíla í starfsemi sinni og með hleðslustöðvum á lóðum félagsins, þ.á.m. við Kringluna. Félagið leitast við að velja umhverfisstærðar rekstrarvörur, á skrifstofu félagsins og við rekstur og viðhald fjárfestingareigna. Sorp, sem fellur til á skrifstofu félagsins, er flokkað og leigutakar eru hvattir til þess sama í rekstri sínum.

Þá má nefna að í apríl 2018 stóðu Reitir ásamt öðrum stofnaðilum að stofnun Votlendissjóðsins, en meginmarkmið hans er að fjármagna endurheimt hluta þess votlendis sem þegar hefur verið raskað hérlandis. Telja Reitir þetta mikilvægan vettvang þar sem talið er að um 70% af heildarlosun gróðurhúsalofttegunda á Íslandi sem má stýra, er að rekja til losunar frá framræstu eða röskuðu landi.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Samfélagsmál

Starfsmannamál og mannréttindamál

Fjallað er um stefnu Reita í starfsmannamálum í framangreindri stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð. Reitir kappkosta að skapa starfsfólki jöfn tækifæri og heilbriggt, öruggt og hvetjandi vinnuumhverfi. Félagið líður ekki mismunun á grundvelli kynferðis, kynþáttar, trúar, aldurs, eða uppruna og vill í störfum sínum stuðla að því að menn fái notið hæfileika, sér og samfélaginu til ávinnings. Stefnan tekur einnig til réttinda og skyldna starfsfólks, viðskiptasiðferðis, meðferðar trúnaðarupplýsinga og úrlausnar siðferðilegra vafamála. Starfsfólki hefur verið kynnt stefnan og gerð grein fyrir skyldum sínum gagnvart haghöfum félagsins, sem og þeim réttindum sem þeim eiga að vera tryggð. Með ábyrgri og vandaðri starfsmannastefnu er stuðlað að bættu viðskiptasiðferði í samfélaginu. Vinnubrögð sem samræmast ekki stefnu félagsins í starfsmannamálum geta skaðað félagið fjárhagslega eða skaðað orðspor þess. Innri mælikvarðar eru ekki til staðar en starfsfólk er hvatt til að láta stjórnendur vita af því ef það telur félagið eða starfsmenn þess ekki fara að þeim reglum sem stefnan setur fram, og er þeim heitið trúnaði um slíkar ábendingar. Félagið tekur þátt í vinnustaðakönnun VR til að fá vísbendingu um viðhorf starfsfólks til vinnuumhverfisins og um líðan á vinnustað.

Reitir hafa frá upphafi virt félagafrelsi starfsmanna og rétt til kjarasamninga. Fjallað var um þau réttindi í eldri starfsmannastefnu og tekur stefna félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð til félagafrelsis og réttar til kjarasamninga. Stefnan tekur bæði til réttinda starfsmanna og aðila sem félagið á í viðskiptum við. Þannig samræmist það ekki stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki almenn mannréttindi, svo sem réttindi á vinnumarkaði, rétt til félagafrelsis og góðs aðbúnaðar.

Til að reyna að tryggja að félagið eigi ekki í viðskiptum við aðila sem ekki virða framangreind réttindi eru nú sett inn ákvæði í útboðslýsingar og verksamninga félagsins þar sem verktakar lýsa því yfir og ábyrgjast að þeir virði réttindi starfsmanna sinna og undirverktaka.

Félagið hefur jafnframt bætt við ákvæði í leigusamningaform sitt þar sem tekið er sérstaklega fram að félagið áskilji sér rétt til að rifta leigusamningi umsvifalaust komi í ljós að starfsemi í fasteigninni brjóti gegn lögum og reglum og/eða ef leigutaki gerist sekur um að virða ekki almenn mannréttindi starfsmanna sinna eða viðskiptavina í tengslum við notkun leigutaka á fasteigninni. Er þetta ákvæði inni í öllum nýjum leigusamningum sem gerðir eru af hálfu félagsins og verður komið inn í eldri samninga þegar tækifæri gefast til, svo sem við gerð viðauka eða framlengingar á eldri leigusamningum.

Með því að hafna viðskiptum við aðila sem virða ekki félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu.

Reitir er einnig stolt af stuðningi sínum við ýmis félagasamtök og félög sem starfa almennt í takti við stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Á síðustu árum hefur félagið meðal annars stutt Unicef, Fjölskylduhjálpi Íslands, UN Women, Heimili og skóla og atvinnumál einhverfra hjá Specialisterne á Íslandi. Með slíkum stuðningi vill félagið leggja sitt af mörkum til að styðja við þau heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna sem ekki lúta beint að starfsemi félagsins, eða félagið getur ekki komið nægilega að með öðrum hætti innan starfsemi þess.

Viðskiptasiðferði – spillingar og mútumál

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð kveður á um að Reitir vinni gegn hvers kyns spillingu þar sem því er við komið í tengslum við starfsemi félagsins, þar með talið kúgun, mútum og ólöglegri atvinnustarfsemi. Starfsfólki er gert að forðast að lenda í þeim aðstæðum að persónulegir eða fjárhagslegir hagsmunir þeirra geti stangast á við hagsmuni félagsins. Starfsfólk Reita er hvatt til þess að ræða við stjórnendur ef það telur siðferðileg vafamál koma upp tengd starfsemi félagsins. Jafnframt er lagt að starfsfólki að tilkynna stjórnendum eða stjórn um misbrestir sem það verður vart við. Samkvæmt stefnu félagsins skal starfsfólk í engu gjalda þess að beina slíkum tilkynningum í góðri trú til stjórnar eða stjórnenda.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Samfélagsmál, frh.:

Viðskiptasiðferði – spillingar og mútumál, frh.:

Reitir leggja áherslu á vandaða stjórnarhætti, upplýsingastefna fyrirtækisins kveður á um jafnan og skilvirkan aðgang allra hagsmuna- og samskiptaaðila að réttum og áreiðanlegum upplýsingum. Félagið hefur frá árinu 2016 hlotið viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“. Það voru Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins, Nasdaq Iceland og Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti við Háskóla Íslands sem veittu viðurkenninguna. Viðurkenningin var veitt á grundvelli úttektar KPMG á stjórnarháttum hjá Reitum, sem fór fram í upphafi ársins 2016. Ný úttekt var framkvæmd nú í febrúar 2019 af Berglindi Ósk Guðmundsdóttur, sem er viðurkenndur úttektaraðili af Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti. Úttektin og viðurkenningin er farvegur fyrir félagið til að tryggja fagleg vinnubrögð og samskipti sem eykur traust milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila.

Megináhætta

Reitir telja mikilvægt fyrir félagið að setja sér stefnu í þeim málum sem hér eru að ofan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málaflokkum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og jafnvel fjárhagslegrar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna samfélagslegri ábyrgð.