

# Reitir fasteignafélag hf.

Ársreikningur samstæðunnar 2019



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	9
Efnahagsreikningur .....	10
Eiginfjárfirlit .....	11
Sjóðstreymisyfirlit .....	12
Skýringar .....	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu .....	34
Stjórnarháttayfirlýsing .....	35
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	38

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. 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. 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 Sjóvar, Origo og Advania.

### Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2019 námu 11.723 millj. kr. samanborið við 11.421 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 7.672 millj. kr. samanborið við 7.606 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er í samræmi við áætlanir félagsins sem birtar hafa verið í kauphöll.

Matshækkun var á fjárfestingareignum á árinu og nam hækkunin 2.349 millj. kr. en árið áður var matslækkun að fjárhæð 3.132 millj. kr. Hagnaður ársins nam 3.324 millj. kr. samanborið við 110 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 4.511 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 151.640 millj. kr. í árslok 2019, en þar af nema fjárfestingareignir 143.632 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 47.644 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 670 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2019 var 31,4%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,65 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár til hluthafa á árinu 2020 vegna rekstrarársins 2019. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

### Starfsemi ársins

Þrátt fyrir nokkurn mótbyr í efnahagslífinu var rekstur Reita ágætur á árinu 2019 og farsæl viðskiptasambönd voru eflað enn frekar. Félagið naut góðs af lækkandi vöxtum og endurfjármagnaði eldri lán með nýrri skuldabréfaútgáfu fyrir rúma 10 milljarða króna. Stærstu verkefni ársins fólust í aðlögun núverandi húsnæðis í eignasafni Reita að breyttum þörfum langtíma viðskiptavina.

Um mitt ár 2019 fékk Landspítalinn afhent endurnýjað húsnæði að Skaftahlíð 24. Þar er um að ræða rúmlega 5.000 fermetra í tveimur byggingum. Skrifstofur spítalans voru áður staðsettar í annarri byggingu í eignasafni Reita, Eiríksgötu 5, en sú bygging fær senn nýtt hlutverk eftir gagngerar endurbætur sem ráðist verður í á árinu 2020.

Sjúkrapjálfun Íslands, sem hafði verið með aðsetur í Orkuhúsinu um árabil, opnaði á árinu nýja starfsstöð á þriðju hæð í Kringlunni. Þar fékk sjúkrapjálfunin endurnýjað húsnæði sérsníðið að sínum þörfum.

Umhverfisstofnun hefur verið í húsnæði í eigu Reita síðan 2002. Í lok ársins 2018 var endurnýjaður leigusamningur við stofnunina og í kjölfarið hefur verið unnið að gagnggerri endurnýjun húsnæðisins við Suðurlandsbraut í Reykjavík. Allar endurbætur á húsinu voru unnar í samræmi við kröfur Svansins sem er opinbert umhverfismerki Norðurlandanna.

Íslandspóstur flutti höfuðstöðvar sínar að Höfðabakka 9 og gerður var nýr langtímaleigusamningur vegna verslunarinnar Eymundsson í Hafnarstræti á Akureyri. Þannig mætti áfram telja upp stór og smá fyrirtæki sem eiga samleið með Reitum og eru hluti af þeim tæplega 400 farsælu viðskiptasamböndum sem liggja til grundvallar starfsemi félagsins.

Langtímahugsun myndar rauðan þráð í þeim þróunarverkefnum sem Reitir standa að. Nú stendur yfir umfangsmikil breyting á aðalskipulagi Reykjavíkurborgar sem lýtur að stefnu um þéttingu byggðar meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og forgangsröðun uppbyggingarsvæða. Uppbygging á Kringlusvæðinu bíður endanlegrar afgreiðslu á aðalskipulagsbreytingunni, sem vonast er til að hljóti framgang síðari hluta ársins 2020.

**Kringlusvæðið** er um 13 hektarar, en þar vinna Reitir að þróun öflugs samfélags með blöndu íbúða, verslana, þjónustu, afþreyingar og menningar. Nýtt byggingarmagn er áætlað um 160 þús. fermetrar en fyrirhugað er að reisa íbúðahúsnæði með 800 til 1.000 íbúðum.

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

### Starfsemi ársins. frh.:

Á **Orkureitnum** er fyrirhugað að reisa nýja íbúðabyggð með um 450 íbúðum. Lóðin, sem er um 26 þúsund fermetrar, liggur við Grensásveg á milli Ármúla og Suðurlandsbrautar. Gert er ráð fyrir að lágreist bakhús Ármúlamegin víki fyrir nýju 4-9 hæða borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni. Væntingar eru um að deiliskipulagsvinnu Orkureitsins ljúki í sumar og að framkvæmdir geti hafist í árslok 2021.

Í landi **Blikastaða** í Mosfellsbæ er fyrirhuguð uppbygging á 80 – 100 þúsund fermetra atvinnukjarna á um 15 hektara svæði í eigu Reita. Væntingar standa til þess að deiliskipulagsvinnu Blikastaðalandsins ljúki á seinnihluta 2020 og að gatnagerð geti hafist árið 2021.

Í desember voru tilkynnt áform um að breyta **Laugavegi 176**, Gamla sjónvarphúsinu, í nýtt Hyatt Centric hótél með veitingastað, bar, fundarsölum og bílastæðum fyrir gesti. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á reitnum í ársbyrjun 2021 og að hótelið opni árið 2022.

### Hlutfé og eigendur

Í árslok 2019 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 690 millj. kr. að meðöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 20 millj. kr. Hluthafar félagsins voru 1.064 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 1.012 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 64,6% hlutfjárins eru:

	Eignahlutir
Gildi – lífeyrissjóður .....	14,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna .....	13,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild .....	11,3%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn .....	4,8%
Stapi lífeyrissjóður .....	4,1%
Kvika banki hf. ....	4,0%
Landsbankinn hf. ....	3,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild .....	3,6%
Global Macro Absolute Return .....	2,7%
Brimgarðar ehf. ....	2,4%

### Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, 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*.

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

### Starfskjarastefna

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.

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.

Starfskjör æðstu stjórnenda félagsins eru innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur. Er störfum starfskjaranefndar nánar lýst í fylgiskjali ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

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

---

### 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 Ernst & Young ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019.

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

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 17. febrúar 2020

Í stjórn félagsins:

*Þórunn Þórunn*  
*Matho Guinot* *Thomas Ulfarsson*  
*Ólafur Ólafur* *Ólafur Ólafur*

Forstjóri:

*Ólafur Ólafur*

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Reita fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2019. Samstæðureikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit yfir heildarafkomu samstæðunnar, efnahagsreikning samstæðunnar þann 31. desember 2019, yfirlit um sjóðstreymi samstæðunnar, eiginfjárfirlit samstæðunnar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2019, efnahag hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Óhæði

Við erum óháð Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra.

## Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2019. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á hann. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Við höfum uppfyllt skyldur okkar eins og þær eru tilgreindar í kaflanum „ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins“ hér að neðan, sem og í tengslum við lykilatriði í endurskoðun. Endurskoðunin fól í sér hönnun og framkvæmd á endurskoðunaraðgerðum til að bregðast við mati okkar á verulegri áhættu í samstæðuársreikningum. Niðurstaða endurskoðunaraðgerða okkar, þar á meðal þær aðgerðir sem útlístaðar eru hér að neðan, mynda grunn okkar að áritun á samstæðuársreikning félagsins.

## Lykilatriði endurskoðunarinnar

## Viðbrögð endurskoðanda

### Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringum nr. 9 eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 Mat á gangvirði.

Mat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Fjárfestingareignir voru alls 143.632 milljónir kr. eða 94,7% af heildareignum þann 31. desember 2019. Matsbreyting ársins var jákvæð um 2.349 millj. kr.

Lykilatriði sem kröfðust mats eru:

- Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats.
- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 9.

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga EY á Íslandi. Farið var m.a. yfir eftirfarandi forsendur sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, þ.e. forsendur um

- \* ávöxtunarkröfu,
- \* áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- \* áætluð framtíðar gjöld,
- \* útleiguhlutfall

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag.

Framkvæmd var töluleg greiningar á tekjum niður á tekjuskapandi eignir með aðstoð greiningartóla og þær bornar saman við matsverð eignanna.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

### Lykilatriði endurskoðunarinnar, frh.:

Lykilatriði endurskoðunarinnar	Viðbrögð endurskoðanda
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekstrartekjur eru allar af fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda</li> </ul> <p>Vegna þess hve matskenndur liðurinn er og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti efnahagsreiknings félagsins teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.</p>	<p>Auk þess var ávöxtun eignanna í verðmati 2019 var borin saman við væntingar.</p> <p>Til viðbótar voru viðeigandi skýringar í ársreikningnum rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum voru til staðar.</p>

### Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: skýrsla stjórnar, ársfjórðungsfirlit, stjórnarháttaryfirlýsing Reita fasteignafélags og ófjárhagsleg upplýsingagjöf í viðauka. Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir þessum öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðureikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim upplýsingum ef frá er talin staðfesting er varðar skýrslu stjórnar sem kemur fram hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðureikningnum ber okkur að lesa yfir framangreindar aðrar upplýsingar og íhuga hvort þær stangast verulega á við samstæðureikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfært. Ef, á grundvelli þessa, við komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að meta rekstrarhæfi Reita fasteignafélags hf. og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp fyrirtækið eða hætta starfsemi þess, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

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

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitum ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnu og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

- Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Við metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi samstæðunnar.
- Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðuársreikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðureikningi samstæðunnar. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um öll tengsl eða önnur atriði sem raunhæft er að ætla að gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og eftir því sem við á, til hvaða varúðarráðstafana við höfum gripið til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar vega þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

### Skýrsla um innihald skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 17. febrúar 2020



Jóhann Unnsteinsson  
lögiltur endurskoðandi

**Ernst & Young ehf.**

Borgartún 30  
105 Reykjavík



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....		11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 3.416)	( 3.195)
Hreinar leigutekjur .....		8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður .....	7	( 635)	( 620)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....		7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	2.349	( 3.132)
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		10.021	4.474
Fjármunatekjur .....		188	181
Fjármagnsgjöld .....		( 5.770)	( 5.960)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	8	( 5.582)	( 5.779)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b> .....		4.439	( 1.305)
Tekjuskattur .....	16	( 1.115)	1.415
<b>Hagnaður og önnur heildarafkoma</b> .....		<u>3.324</u>	<u>110</u>
<b>Hagnaður á hlut</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	14	<u>4,8</u>	<u>0,2</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 – 33 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	149.106	138.524
Fastafjármunir		149.106	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	1.310	1.861
Bundið fé .....	11	34	45
Handbært fé .....	12	1.190	3.266
Veltufjármunir		2.534	5.172
<b>Eignir samtals</b>		<b>151.640</b>	<b>143.696</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		670	690
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		21.796	23.252
Annað bundið eigið fé .....		4.371	3.319
Óráðstafað eigið fé .....		20.807	19.653
Eigið fé	13	47.644	46.914
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	15	82.290	81.392
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	11.616	10.501
Leiguskuldbinding .....	22	5.474	0
Langtímaskuldir		99.380	91.893
Vaxtaberandi skuldir .....	15	3.007	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17	1.609	1.965
Skammtímaskuldir		4.616	4.889
Skuldir samtals		103.996	96.782
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>151.640</b>	<b>143.696</b>

Skýringar á blaðsíðum 13 – 33 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2019

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Annað bundið eigið fé		Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
				Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga		
<b>1. janúar – 31. desember 2018</b>							
Eigið fé 1. janúar 2018 .....		706	24.653	425	6.011	17.486	49.281
Heildarafkoma ársins .....						110	110
Innleyst af bundnu eigið fé .....					2.761	( 2.761)	0
Fært á bundið eigið fé .....					( 5.878)	5.878	0
Greiddur arður .....						( 1.060)	( 1.060)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 16)	( 1.401)				( 1.417)
Eigið fé 31. desember 2018 .....	13	690	23.252	425	2.894	19.653	46.914
Annað bundið eigið fé samtals .....					3.319		
<b>1. janúar – 31. desember 2019</b>							
Eigið fé 1. janúar 2019 .....		690	23.252	425	2.894	19.653	46.914
Heildarafkoma ársins .....						3.324	3.324
Innleyst af bundnu eigið fé .....				0	( 2.894)	2.894	0
Fært á bundið eigið fé .....				0	3.946	( 3.946)	0
Greiddur arður .....						( 1.118)	( 1.118)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 20)	( 1.456)				( 1.476)
Eigið fé 31. desember 2019 .....	13	670	21.796	425	3.946	20.807	47.644
Annað bundið eigið fé samtals .....					4.371		

Skýringar á blaðsíðum 13 – 33 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

## Sjóðstreymisyfirlit ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		3.324	110
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9 (	2.349)	3.132
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	5.582	5.779
Tekjuskattur .....	16	1.115	( 1.415)
		<u>7.672</u>	<u>7.606</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		597	( 1.083)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	<u>353</u>	<u>1.054</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		244	( 29)
Innheimtar vaxtatekjur .....		185	187
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.340)	( 3.708)
Greidd lóðaleiga .....	(	250)	0
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>4.511</u>	<u>4.056</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	9 (	332)	( 6.025)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	9 (	3.292)	( 804)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	865	175
Aðrar kröfur, breyting .....	(	6)	50
Bundið fé, breyting .....		11	1.220
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	(	<u>2.754</u>	( 5.384)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	15	11.199	19.759
Afborganir langtímalána .....	15 (	12.396)	( 15.481)
Greiddur arður .....	13 (	1.118)	( 1.060)
Aðrar skuldir, breyting .....	(	45)	( 634)
Endurkaup á eigin bréfum .....	13 (	1.476)	( 1.417)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	(	<u>3.836</u>	<u>1.167</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....	(	2.079)	( 161)
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....		3	2
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>3.266</u>	<u>3.425</u>
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		<u>1.190</u>	<u>3.266</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 – 33 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

# Skýringar

## 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2019 („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.

## 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 eftir því sem við á.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 17. febrúar 2020.

### 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 23c.

### 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 skýringu 9 *Mat fjárfestingareigna* og skýringu 16 *Tekjuskattur*.

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 og fjárskuldir.

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 þriðja 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 mismunandi tegunda fasteigna.

#### 2019

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og Hótel annað		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur .....	3.876	4.115	1.917	1.602	207	677	( 671)	11.723
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 982)	( 1.476)	( 368)	( 491)	( 86)	( 13)	0	( 3.416)
Hreinar leigutekjur .....	2.894	2.639	1.549	1.111	121	664	( 671)	8.307
Stjórnunarkostnaður .....	( 253)	( 232)	( 101)	( 97)	( 15)	( 608)	671	( 635)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>2.641</b>	<b>2.407</b>	<b>1.448</b>	<b>1.014</b>	<b>106</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>7.672</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.587	2.030	( 1.418)	386	( 236)	0	0	2.349
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>4.228</b>	<b>4.437</b>	<b>30</b>	<b>1.400</b>	<b>( 130)</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>10.021</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 5.582)
Tekjuskattur .....								( 1.115)
<b>Heildarhagnaður .....</b>								<b>3.324</b>
<b>Staða 31. desember 2019</b>								
Fjárfestingareignir .....	47.561	44.636	26.596	17.230	7.609			143.632

## Skýringar, frh.:

### 4. Starfsþáttayfirlit, frh.: 2018

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og Hótel 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)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	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)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	2.105	( 224)	2.739	( 385)	188	51	0	4.474
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 5.779)
Tekjuskattur .....								1.415
<b>Heildarhagnaður .....</b>								110
<b>Staða 31. desember 2018</b>								
Fjárfestingareignir .....	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863			138.524

## 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 (2018: 6,7 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsejjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2019	2018
Innan eins árs .....	11.368	11.279
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	34.896	39.448
Eftir meira en fimm ár .....	34.982	31.725
Óuppsejjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls .....	<u>81.246</u>	<u>82.452</u>

Áætlaðar 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 leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tekjur af óútleigðum rýmum .....	647	356
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	95%	97%

Um 12% (2018: 14%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar. Um þrjú fjórðu hlutar tekna frá þeim viðskiptavini er í starfsþættinum Verslun.

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	2.154	1.851
Lóðarleiga .....	0	195
Viðhald og endurbætur .....	721	743
Vátryggingar .....	169	112
Virðisrýrnun krafna .....	125	95
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	247	199
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>3.416</u>	<u>3.195</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld .....	435	429
Annar stjórnunarkostnaður .....	200	191
Stjórnunarkostnaður alls .....	<u>635</u>	<u>620</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	354	354
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	50	45
Önnur launatengd gjöld .....	31	30
Laun og launatengd gjöld alls .....	<u>435</u>	<u>429</u>

Stöðugildi í árslok .....	22	21
Ársverk að meðaltali á árinu .....	21	21



## Skýringar, frh.:

### 7. Stjórnunarkostnaður, frh.:

2019	Laun	Framlag í lífeyrissjóð	Hlunnindi	Árangurst laun	Samtals
Guðjón Auðunsson, forstjóri .....	36	6	3	1	46
Fimm framkvæmdastjórar samtals .....	104	16	3	6	129
<b>2018</b>					
Guðjón Auðunsson, forstjóri .....	36	5	3	3	47
Fimm framkvæmdastjórar samtals .....	99	15	3	9	126

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	121	98
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	65	81
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla .....	2	2
Fjármunatekjur alls .....	188	181
 Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 3.319)	( 3.152)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 2.171)	( 2.524)
Einskiptiskostnaður vegna uppgjörs erlendra lána .....	0	( 232)
Lóðarleiga .....	( 250)	0
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 30)	( 52)
Fjármagnsgjöld alls .....	( 5.770)	( 5.960)
 Hrein fjármagnsgjöld .....	( 5.582)	( 5.779)

### 9. Fjárfestingareignir

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

2019	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1 .....	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863	138.524
Endurflokkað .....						0
Kaup ársins .....		332				332
Viðbætur ársins .....	2.224	803	27	65	173	3.292
Selt á árinu .....	( 245)	( 245)	( 1.418)	( 429)	( 191)	( 865)
Matsbreyting ársins .....	1.587	2.030	1.418	386	( 236)	2.349
Bókfært verð 31.12 .....	47.561	44.636	26.596	17.230	7.609	143.632
<b>2018</b>						
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 .....	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863	138.524

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2019	2018
Fasteignir .....	136.023	130.661
Þróunareignir .....	7.609	7.863
	<u>143.632</u>	<u>138.524</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga .....	5.474	0
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>149.106</u>	<u>138.524</u>
<b>Fasteignamat og brunabótamat</b>		
Fasteignamat fasteigna og lóða .....	117.473	119.711
Brunabótamat fasteigna .....	151.699	136.790

### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 85.297 millj. kr. í árslok (2018: 84.316 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 133 millj. kr. (2018: 129 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 83.872 millj. kr. (2018: 79.154 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 4.336 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 4.628 millj. kr.). Kvaðirnar fyrnast 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 söliverð kann að verða frábrugðið þessu mati.

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

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 söliverði þróunareigna, til að mynda virði byggingaréttanna 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 (2018: 97,1%).

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2020 og áætluðum álögum.

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 markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2018: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

				<b>Iðnaður og annað</b>	<b>Þróunar- eignir</b>	<b>Samtals</b>
<b>2019</b>	<b>Skrifstofur</b>	<b>Verslanir</b>	<b>Hótel</b>			
Bókfært verð 31.12 .....	47.561	44.636	26.596	17.230	7.609	143.632
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.300 - 3.150	750 - 4.385	2.650 - 5.650	750 - 2.750	-	
Vegjð meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.262	2.438	3.538	1.464	-	2.270
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	5,6% - 7,0%	5,6% - 7,0%	5,6% - 6,4%	5,8% - 6,8%	-	
Vegjð meðaltal .....	5,9%	5,9%	5,7%	6,2%		5,9%
<b>2018</b>						
Bókfært verð 31.12 .....	43.750	41.716	27.987	17.208	7.863	138.524
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.075 - 3.760	640 - 8.650	2.895 - 5.650	715 - 2.650	-	
Vegjð meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> 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%	-	
Vegjð meðaltal .....	6,0%	6,1%	5,9%	6,3%		6,1%

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

	Breyting	<b>Áhrif á gangvirði 2019</b>		<b>Áhrif á gangvirði 2018</b>	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	6.663	( 6.663)	6.210	( 6.211)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	-/+ ½%	12.021	( 10.159)	11.212	( 9.524)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.349 millj. kr. á árinu 2019 samanborið við lækkun að fjárhæð 3.132 millj. kr. árið áður. Stærstu áhrifaþættir í breytingum á gangvirði á árinu eru verðlag, ávöxtunarkrafa og mat á þróun markaðsleigu.

## Skýringar, frh.:

### 10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2019	2018
Viðskiptakröfur .....	343	450
Fjármagnstekjuskattur .....	733	1.043
Aðrar skammtímakröfur .....	234	368
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	1.310	1.861

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar .....	128	200
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 41)	( 168)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu .....	125	96
Staða 31. desember .....	212	128

### 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 lausafjár sjóðum teljast til handbærs fjár.

### 13. Eigið fé

#### Hlutafé

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

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 690 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 16 millj. kr. sem keypt höfðu verið undir endurkaupaáætlun ársins 2018 voru færð niður að fullu með lækkun hlutafjár þann 7. maí 2019 í samræmi við ákvörðun aðalfundar félagsins þann 12. mars 2019. Frá 1. september 2019 og fram til 12. desember 2019 var í gildi endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum félagsins og keypti félagið eigin bréf að nafnverði 20 millj. kr. fyrir samtals 1.476 millj. kr. undir þeirri áætlun. Endurkaupaáætlunin var samþykkt á stjórnarfundi þann 12. mars 2019 og framkvæmd í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Fossar markaðir 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.

#### Lögbundinn varasjóður

Í samræmi við lög um hlutafélög skal leggja í varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs þar til sjóðurinn svarar til 25% af nafnverði hlutafjár.

#### Bundinn hlutdeildarreikningur

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

## Skýringar, frh.:

### 13. Eigið fé frh.:

#### Óráðstafað eigið fé

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

#### Eiginfjárstýring

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

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af veðtækum fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að framangreint hlutfall sé 60–65%, en það var 59% í árslok 2019

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

#### Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.118 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 12. mars 2019 var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,65 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár til hluthafa á árinu 2020 vegna rekstrarársins 2019. 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 hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

	2019	2018
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu .....	3.324	110
Hlutafé í ársbyrjun .....	690	706
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum .....	( 4)	( 9)
Vegjð meðaltal útistandandi hluta .....	686	697
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut .....	4,8	0,2

### 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 2019 nam nafnverð útgáfu undir rammanum 57.697 millj. kr. Nettó útgáfa ársins 2019 nam 10.786 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 Lausafjórðinganna.

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

<b>Langtímaskuldir</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags .....	28.192	34.115
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags .....	55.680	45.039
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags .....	1.741	5.414
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	85.613	84.568
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 3.007)	( 2.924)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 316)	( 252)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	82.290	81.392

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	3.007	2.924
Vaxtaberandi skuldir alls .....	85.297	84.316

#### Sundurliðun langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

	<b>Vegnir vextir</b>	<b>Loka- gjaldhagi</b>	<b>Eftir- stöðvar 2019</b>	<b>Eftir- stöðvar 2018</b>
<b>Innan tryggingarfyrirkomulags</b>				
Verðtryggðar skuldir .....	3,9%	2046	9.962	10.042
Verðtryggðar skuldir .....	3,9%	2044	16.568	20.002
Verðtryggðar skuldir .....	4,1%	2020	0	2.338
Óverðtryggðar skuldir .....	5,2%	2023	1.662	1.733
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	3,8%	2044	40.038	37.598
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	2,8%	2029	8.888	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	3,0%	2024	4.359	6.286
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð .....	5,2%	2022	2.395	1.155
			83.872	79.154
<b>Utan tryggingarfyrirkomulags</b>				
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	8,6%	2020–2035	64	74
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	4,4%	2037	0	1.221
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	5,1%	2029	917	960
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	4,1%	2044–2045	760	3.159
			1.741	5.414
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar .....			85.613	84.568

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2019 .....	0	2.924
Afborganir 2020 .....	3.007	5.256
Afborganir 2021 .....	3.097	3.069
Afborganir 2022 .....	5.584	4.326
Afborganir 2023 .....	13.236	13.007
Afborganir 2024 .....	2.967	2.982
Afborganir síðar .....	57.722	53.004
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	85.613	84.568

Í árslok 2019 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:	2019	2018
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	84.568	77.908
Ný lántaka .....	11.271	17.925
Yfirteknar skuldir .....	0	1.697
Afborganir .....	( 12.396)	( 15.481)
Verðbætur .....	2.170	2.519
Vaxtaberandi skuldir 31. desember .....	85.613	84.568

Mismunur á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

### 16. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 25,1% (2018: 108,4%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2019	2018
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	4.439	( 1.305)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 888)	20,0% 261
(Gjaldfærð) tekjufærð skatteign .....	5,1% ( 227)	88,4% 1.154
Virkur tekjuskattur .....	25,1% ( 1.115)	108,4% 1.415

### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2019	2018
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar .....	10.501	11.933
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélögum .....	0	11
Tekjuskattur ársins .....	1.115	( 1.415)
Skattur til greiðslu .....	0	( 28)
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	11.616	10.501

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2019	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir .....	0	13.600	13.600
Viðskiptakröfur .....	( 34)	0	( 34)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 2.889)	0	( 2.889)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	939	0	939
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 1.984)	13.600	11.616
Jöfnun .....	1.984	( 1.984)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	0	11.616	11.616
<b>2018</b>			
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

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.

## Skýringar, frh.:

### 16. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattseign að fjárhæð 939 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2020 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2019 nemur 14.443 millj. kr. (2018: 16.553 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2019	2018
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019 .....	0	3.200
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020 .....	1.177	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 .....	505	541
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028 .....	1.872	1.936
Skattalegt tap vegna 2019, nýtanlegt til 2029 .....	1.502	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls .....	14.443	16.553

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

### 17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptaskuldir .....	358	291
Ógreiddir áfallnir vextir .....	197	198
Ógreiddur fjármagnstekjuskattur .....	615	965
Ógreiddur virðisaukaskattur .....	232	320
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	167	119
Aðrar skammtímaskuldir .....	40	72
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	1.609	1.965

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- 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 áhættustefnu í því skyni að tryggja jákvæða rekstrarafkomu og stöðuleika hjá félaginu.

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



## Skýringar, frh.:

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 29% (2018: 30%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

#### Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 83.872 millj. kr. (2018: 79.154 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 Reitam - hótélum að fjárhæð 760 millj. kr.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2019	2018
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	1.310	1.861
Bundið fé .....	11	34	45
Handbært fé .....	12	1.190	3.266
		<u>2.534</u>	<u>5.172</u>

#### Virðisrýrnun:

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2019	Niðurfærsla 2019	kröfu 2018	Niðurfærsla 2018
Ógjaldfallið .....	1.216	( 135)	1.485	( 31)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	61	( 3)	103	( 9)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum .....	145	( 16)	94	( 16)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	100	( 58)	290	( 72)
	<u>1.522</u>	<u>( 212)</u>	<u>1.972</u>	<u>( 128)</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.

## Skýringar, frh.:

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Lausafjóráhætta, frh.:

Helsta lausafjóráhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjóráhættuna.

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 67,1% (2018: 59,7%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 32,9% (2018: 40,3%) skuldir við lánastofnanir.

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

2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir	85.297	121.584	6.125	6.103	29.353	80.003
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.609	1.609	1.609			
	<u>86.906</u>	<u>123.193</u>	<u>7.734</u>	<u>6.103</u>	<u>29.353</u>	<u>80.003</u>

#### 2018

#### Fjárskuldir:

Vaxtaberandi skuldir .....	84.316	119.270	5.970	8.208	28.722	76.370
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.965	1.965	1.965			
	<u>86.281</u>	<u>121.235</u>	<u>7.935</u>	<u>8.208</u>	<u>28.722</u>	<u>76.370</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 markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

#### Gengisáhætta

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

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2019	2018
Handbært fé í evrum .....	72	23
Gengisáhætta í efnahagsreikningi .....	<u>72</u>	<u>23</u>

Samningsbundið greiðslufæði í evrum greinist þannig:

2019	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum .....	3.060	269	254	1.199	1.338
	<u>3.060</u>	<u>269</u>	<u>254</u>	<u>1.199</u>	<u>1.338</u>
<b>2018</b>					
Leigutekjur í evrum .....	4.093	464	464	1.391	1.776
	<u>4.094</u>	<u>464</u>	<u>464</u>	<u>1.391</u>	<u>1.776</u>

## Skýringar, frh.:

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Markaðsáhætta, frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2019	2018	2019	2018
EUR .....	137,23	127,61	135,90	133,30

10% styrking íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2019 hefði lækkað afkomu fyrir tekjuskatt um 7 millj. kr. (2018: 2 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2018.

#### Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2019	2018
Fjáreignir með breytilega vexti .....	1.224	3.311
	<u>1.224</u>	<u>3.311</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði lækkað (lækkað) afkomu um 12 millj. kr. (2018: 33 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 2018. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 81.556 millj. kr. (2018: 81.680 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2019 hefði (lækkað) lækkað afkomu félagsins um 816 millj. kr. (2018: 817 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 bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2019		2018	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	85.297	88.703	84.316	86.947

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 lausafjárahættu, 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 framkvæmdastjórar 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 <sup>1</sup>
<b>Fyrir árið 2019</b>		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður .....	10,4	82
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður .....	6,3	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður .....	5,7	0
Thomas Möller, stjórnarmaður .....	5,1	0
Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmaður .....	3,8	0
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður til 12. mars 2019 .....	1,3	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri .....	45,5	300
	<u>78,1</u>	<u>382</u>
<b>Fyrir árið 2018</b>		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður .....	9,4	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður .....	6,2	0
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður .....	5,5	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður .....	5,0	0
Thomas Möller, stjórnarmaður .....	4,6	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri .....	46,7	300
	<u>77,4</u>	<u>316</u>

<sup>1</sup> 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 129,7 millj. kr. (2018: 126,0 millj. kr.). Þessir stjórnendur áttu enga hluti í félaginu í árslok 2019.

### 19. Tengdir aðilar

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 lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.12.2019	31.12.2018
Reitir – hótél ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – iðnaður ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – skrifstofur ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – verslun ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – þróun ehf. ....	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf. ....	Ísland	100%	100%
Vínlandsleið ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	100%

### 21. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2019 nam 16 millj. kr. (2018: 17 millj. kr.) þarf af 15 millj. Kr. (2018: 13 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunnar.

### 22. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

#### IFRS 16 Leigusamningar

Félagið hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. IFRS 16 kynnir heildstætt líkan sem felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning þar sem samstæðan er leigutaki. Félagið, sem leigutaki, hefur fært til eignar nýtingarrétt af leigusamningum 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.

Félagið hefur innleitt IFRS 16 miðað við aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem leigueignir eru jafnar leiguskuldum á uppgjörstegi 1.1.2019. Samkvæmt þeirri aðferð hefur samanburðartölum fyrir árið 2018 ekki verið breytt og upptaka IFRS 16 hefur ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar, þ.e. þær eru færðar samkvæmt IAS 17.

#### Leigusamningar þar sem samstæðan er leigutaki

Samkvæmt IFRS 16 er samningur leigusamningur eða inniheldur leigusamning ef hann veitir rétt til yfirráða yfir skilgreindri eign á tímabili í skiptum fyrir endurgjald.

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fastafjármuna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

#### Leigusamningar þar sem samstæðan er leigusali

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki veruleg áhrif á samninga þar sem samstæðan er leigusali.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða 1. janúar .....	5.708	( 5.708)
Breyting vegna endurmats .....	( 210)	210
Seldar eignir .....	( 24)	24
Staða 31. desember .....	5.474	( 5.474)

Heildargreiðslur vegna lóðarleigusamninga á árinu 2019 voru 250 m.kr.

## Skýringar, frh.:

### 22. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil, frh.:

#### Áhrif IFRS 16 á rekstrarreikning

Að neðan er að finna samandregna framsetningu á rekstrarreikningi fyrir árið 2018 og áhrif á hann miðað við ef IFRS 16 hefði verið innleitt.

<b>Samandreginn rekstrarreikningur</b>	<b>2018 1.1.–31.12.</b>	<b>Áhrif nýs staðals</b>	<b>2018 1.1.–31.12.</b>
Leigutekjur .....	11.421	0	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 3.195)	195	( 3.000)
	<u>8.226</u>	<u>195</u>	<u>8.421</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 620)	0	( 620)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>7.606</b>	<b>195</b>	<b>7.801</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 3.132)	0	( 3.132)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 5.779)	( 195)	( 5.974)
<b>Tap fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>( 1.305)</b>	<b>0</b>	<b>( 1.305)</b>
Tekjuskattur .....	1.415	0	1.415
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>110</b>

### 23. 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 að undanskildum áhrifum af *IFRS 16 Leigusamningar*. 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 reikningsskilaanna eru ekki birtar í skýringum.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### (i) Dótturfélög

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

## Skýringar, frh.:

### 23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### 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.

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 9.

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 frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

##### (ii) Fjárskuldir

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

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

##### (iii) Hlutafé

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

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.:

### 23. 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. Tekjur

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

#### h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

#### i. Hlunnindi starfsmanna

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.:

---

### 23. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, 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 uppgjörsteggi.

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 uppgjörsteggi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um tekjuskatt sem lagður á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsteggi 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 meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

#### m. Starfsþáttayfirlit

Starfsemi samstæðurnnar skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegund fasteigna.

## Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.956	2.962	2.928	2.877	2.966
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 905)	( 902)	( 820)	( 789)	( 779)
Hreinar leigutekjur .....	2.051	2.060	2.108	2.088	2.187
Stjórnunarkostnaður .....	( 150)	( 157)	( 156)	( 172)	( 158)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	1.901	1.903	1.952	1.916	2.029
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	358	192	1.093	706	( 3.863)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	2.259	2.095	3.045	2.622	( 1.834)
Fjármunatekjur .....	80	30	42	36	29
Fjármagnsgjöld .....	( 1.374)	( 1.262)	( 1.815)	( 1.319)	( 1.668)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	( 1.294)	( 1.232)	( 1.773)	( 1.283)	( 1.639)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>	965	863	1.272	1.339	( 3.473)
Tekjuskattur .....	( 196)	( 234)	( 343)	( 342)	2.057
<b>Heildarhagnaður (-tap) .....</b>	769	629	929	997	( 1.416)

## 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 úttekt á stjórnarháttum félagsins sem gerð var í febrúar 2019 að sú er reyndin. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í mars 2019 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 hefur verið starfandi síðan í 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.

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 1. apríl 2019. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarskóp 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 tryggum 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 hliti 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 1. apríl 2019. 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 uppfærði áhættustýringarstefnu fyrir félagið á stjórnarfundi þann 1. apríl 2019. Í stefnunni er eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar falið endurskoðunarnefnd félagsins. Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð 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 hálfsársuppgjörs. 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 fylgist 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. Félagið hefur ekki sett upp formlega kaupaukaáætlun né gerir um það tillögu nú. Starfsmönnum hefur hins vegar verið umbunað fyrir árangur í starfi á undangengnu ári með greiðslu fjárhæðar sem svarar að jafnaði til um fjögurra prósentu af heildarlaunum, breytilegt eftir frammistöðu viðkomandi starfsmanna að mati forstjóra og næsta yfirmanns. Nái félagið markmiðum sínum má að jafnaði reikna með árlegum greiðslum af þessari stærðargráðu og ná þær til allra starfsmanna. Stjórn hefur umbunað forstjóra samkvæmt sömu reglu. Að öðru leyti vísast í skýringu 7 í ársreikningnum um sundurlíðun stjórnendakostnaðar. 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 2019 voru haldnir 13 stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins, utan eins fundar þar sem einn stjórnarmaður boðaði forföll. Átta fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir fjórir 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 2020. 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 nú 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. Þórarinnsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Martha Eiríksdóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2013, Thomas Möller, fyrst kosinn í stjórn árið 2015, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017 og Sigríður Sigurðardóttir, fyrst kosin í stjórn árið 2019.

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 viðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar með viðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður og hinn hefur gegnt stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja. Einn stjórnarmanna er hagverkfræðingur sem starfað hefur við stjórnun, ráðgjöf og kennslu um margra ára bil og einn stjórnarmanna er arkitekt með mikla reynslu af verkefnastjórn ýmissa framkvæmda. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt 66. gr. d. í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber Reitum að birta yfirlit með skýrslu stjórnar með upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Eru eftirfarandi upplýsingar veittar í því skyni að uppfylla ákvæði þetta.

Viðskiptalíkan Reita 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. Stefnan byggir í grunninn á hinum 10 meginreglum UN Global Compact en einnig er litið til hinna 17 markmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í starfsemi Reita. Í stefnunni þar kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur félagsins 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, gegnsærrri og jákvæðri háttsemi. Stefnan tekur á því hvernig félagið lítur á og beitir sér í mannréttindamálum, starfsmannamálum, siðferðismálum, spillingar- og mútumálum, 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 í febrúar 2020.

Nasdaq kauphöllin gaf í maí 2019 út útgáfu 2 af valfrjálsum leiðbeiningum til stuðnings skráðum fyrirtækjum sem vilja birta upplýsingar um mælikvarða þeirra varðandi samfélagsábyrgð; eða umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (e. **ESG Disclosure – Environmental, Social, Governance**). Reitir hafa á undanförunum árum unnið 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. Hefur félagið nú gefið út sína fyrstu samfélagsskýrslu sem sjá má á vefsíðu félagsins og vísar stjórn til þeirrar skýrslu um þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, auk þess árangurs sem náðst hefur af stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð.

### 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 Reita varðandi samfélagslega ábyrgð.

Í Samfélagsskýrslu Reita má sjá umfang og niðurstöður þeirra mælinga sem Reitir hafa framkvæmt hvað umhverfismál varðar í samræmi við þá liði sem Nasdaq mælist til að upplýst sé um, m.a. um losun gróðurhúsalofttegunda, orkunotkun og vatnsnotkun. Ætlun Reita er að ná sífellt betri árangri í því umfangi sem mælt er, og mun félagið setja sér nánari markmið og stefnu byggð á útkomu þeirra.

Reitir hafa ekki látið taka út þá þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða þær niðurstöður mælinga og aðrar upplýsingar sem fram koma um umhverfisþætti í Samfélagsskýrslu Reita, en stefnt er á að slíkar úttektir verði fengnar þegar fram í sækir. Reitir styðjast við hugbúnaðinn Klappir Core við upplýsingasöfnun sína og greiningar.

### Félags- og starfsmannamál

Fjallað er um stefnu Reita í starfsmannamálum og mannréttindamálum í framangreindri stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð. Vísað er einnig til Samfélagsskýrslu Reita varðandi nánari upplýsingar um félagslega þætti, tölulegar upplýsingar m.a. um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu og jafnrétti og þann árangur sem af stefnu félagsins hefur orðið.

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, eða fara ekki almennt að lögum og reglum þeim sem gilda í starfsemi þeirra. Með því að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu.

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð kveður einnig 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.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

### Félags- og starfsmannamál, frh.:

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. Félagið lætur framkvæma vinnustaðakannanir til að fá vísbandingu um viðhorf starfsfólks til vinnuumhverfisins og um líðan á vinnustað.

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 í febrúar 2019 af Berglindi Ósk Guðmundsdóttur, sem er viðurkenndur úttektaraðili af Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland, að fullu. 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.

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.

Ætlun Reita er að láta framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum í nálægri framtíð til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

### Megináhætta

Reitir telja mikilvægt fyrir félagið að setja sér stefnu í þeim málum sem hér eru að framan 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.

Útgáfa Samfélagsskýrslu Reita er mikilvægur áfangi á þessari leið og er ætlun félagsins að halda áfram og bæta upplýsingasöfnun félagsins, markmiðasetningu og árangursmælingar félagsins í ofangreindum málaflokkum til heilla fyrir félagið og haghafa þess í sem víðasta skilningi.