



Reitir fasteignafélag

Ársreikningur samstæðunnar 2021



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila

Nafn fyrirtækis
Aðsetur fyrirtækisins
Starfstöð fyrirtækisins
Lögformleg skráning fyrirtækisins
Skráningarland fyrirtækisins
Aðalstarfstöð fyrirtækisins
Lýsing á starfsemi félagsins

Heiti móðurfélags
Heiti endanlegs móðurfélags
Skýring á breytingu á nafni reikningskilaaðila eða á annan hátt til auðkenningar frá lokum fyrra reikningsskilatímabils

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
Reykjavík
Hlutafélag
Ísland
Reykjavík
Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
Reitir fasteignafélag hf.
Reitir fasteignafélag hf.
á ekki við

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	4
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	11
Efnahagsreikningur	12
Eiginfjárfirlit	13
Sjóðstreymisyfirlit	14
Skýringar	15
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	36
Stjórnarháttayfirlýsing	37
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	40

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru 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 135 talsins, um 455 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hotel Hilton Nordica og Hótel Reykjavík Natura auk skrifstofubygginga við Höfðabakka 9 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði Landspítala við Skaftahlíð og Eiríksögðu auk höfuðstöðva Sjóvá, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2021 námu 11.850. millj. kr. samanborið við 10.685 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 7.744 millj. kr. samanborið við 6.751 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 8.743 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 2.241 millj. kr. Heildarhagnaður ársins nam 7.609 millj. kr. samanborið við 1.951 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 4.479 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 171.124 millj. kr. í árslok 2021, en þar af nema fjárfestingareignir 168.147 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 58.718 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 767 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok 2021 var 34,3%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,73 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útstandandi hlutafjár til hluthafa á árinu 2022 vegna rekstrarársins 2021. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Rekstur Reita leitar í hefðbundinn farveg og áhrif faraldursins fara minnkandi. Góður gangur var í útleigu á árinu 2021 og nýting fasteigna félagsins batnaði milli ára. Efnahagsleg áhrif heimsfaraldursins eru sýnileg í rekstrarniðurstöðu ársins en vonir standa til þess að þau verði hverfandi á árinu 2022. Nánari upplýsingar um áhrif kórónuveirufaraldursins á afkomu félagsins má finna í skýringu 4 við ársreikninginn *Áhrif Covid-19 á ársreikninginn*.

Vinna við þróunarverkefni félagsins hélt áfram enda líta Reitir svo á að verkefni gegni mikilvægu hlutverki í verðmætasköpun næstu ára. Á árinu náðu Reitir samkomulagi um sölu nýbyggingarheimilda á Orkureit fyrir 3.830 millj. kr. sem skilaði um 1.300 millj. kr. hagnaði fyrir samstæðuna.

Á Kringlusvæðinu er áfram unnið að þróun öflugs borgarkjarna með alls um 1.000 íbúðum á um 13 hektara svæði. Uppfært aðalskipulag Reykjavíkur sem tók gildi í ársbyrjun 2022 opnar fyrir þær skipulagsbreytingar sem Reitir hafa unnið að undanfarin ár. Deiliskipulag fyrsta áfanga, sem nær til suðvesturhluta svæðisins, er í undirbúningi en þar er gert ráð fyrir rúmlega 50 þús. fermetra byggð með um 350 íbúðum. Skipulagsvinnu er að mestu lokið á uppbyggingarsvæði Reita í landi Blikastaða í Mosfellsbæ og unnið er með sveitafélaginu varðandi næstu skref.

Á árinu var fjárfest fyrir um 7 ma.kr. í nýjum eignum og endurbótum innan eignasafnsins. Stærstu kaupin voru þrjár verslunarkjarnar sem keyptir voru af Festi og bættust í rekstur eignasafnsins þann 1. nóvember. Heildarvirði kaupanna var 3.286 m.kr. Um er að ræða rúmlega 9.900 fermetra af vönduðu verslunarhúsnæði þar sem Krónan er stærsti leigutakinn.

Reitir héldu áfram að vinna að aukinni sjálfbærni í rekstrinum. Dregið hefur úr kolefnislosun, munar þar mest um bættu flokkun á byggingaúrgangi frá framkvæmdum. Unnið er að BREEAM In-Use vottun skrifstofu Landspítala við Skaftahlíð 24 og verður það þriðja umhverfisvottunin sem félagið hlýtur.

Nánari upplýsingar um starfsemi ársins má finna í árs- og samfélagsskýrslu Reita á www.reitir.is/2021

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Hlutfé og eigendur

Í ársbyrjun var skráð heildarhlutfé félagsins 778 millj. kr. og átti félagið engin eigin bréf. Í árslok 2021 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 778 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 11 millj. kr. Nánar má sjá um breytingar á hlutfé í skýringu 14.

Hluthafar félagsins voru 1.061 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 876 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 65,6% hlutfjárins eru:

	Eignahlutir
Gildi – lífeyrissjóður	17,6%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,8%
Birta lífeyrissjóður	5,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	5,0%
Brimgarðar ehf.	3,6%
Stefnir – Innlend hlutabréf hs.	3,3%
Stapi lífeyrissjóður	3,2%
Festi – lífeyrissjóður	3,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,7%

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* (6. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Um frávík vísast til fylgiskjals ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í fylgiskjali ársreikningsins, *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 20 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Starfskjarastefna

Starfskjarastefnu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi 13. mars 2018, og hefur verið staðfest óbreytt síðan, hefur verið fylgt að fullu svo engin frávík 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*.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði laga 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 og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum.

Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn, Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, og enn frekari upplýsingar má finna í Samfélagsskýrslu Reita 2021, sem gefin er út samhliða ársreikningi þessum og telst hún hluti hinnar ófjárhagslegu upplýsingagjafar.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021. Jafnframt staðfestum við að samstæðuársreikningur félagsins auðkenndur sem „967600GFEYNJK2W4G048-2021-12-31-IS.zip“ er gerður í samræmi við ESEF reglugerðina.

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 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 14. febrúar 2022

Í stjórn félagsins:

Dórarinn V. Dórarinsson
Stjórnarformaður

Martha Eiríksdóttir
Varaformaður

Kristinn Albertsson
Stjórnarmaður

Sigríður Sigurðardóttir
Stjórnarmaður

Gréta María Grétarsdóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri:
Guðjón Auðunsson

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 2021. Samstæðureikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit yfir heildarafkomu, efnahagsreikning þann 31. desember 2021, yfirlit um sjóðstreymi, eiginfjáryfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2021, efnahag hennar 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar á samstæðureikningi félagsins er í samræmi við innihald skýrslna sem við höfum afhent endurskoðunarnefnd félagsins samanber 11. grein reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum „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.

Samkvæmt okkar bestu vitund höfum við ekki veitt Reitum fasteignafélagi hf. né félögum innan samstæðunnar neina óheimila þjónustu sem endurskoðendur félagsins samanber lista yfir óheimila þjónustu sem tilgreind er í grein 5(1) í reglugerð Evrópusambandsins nr. 537/2014.4.

Ráðning endurskoðanda

Við vorum upphaflega kosin sem endurskoðendur Reita fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2019 og vorum síðast endurkjörin á aðalfundi félagsins 11. mars 2021.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðureikningi félagsins fyrir árið 2021. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðureikningnum og höfð til hlíðsjónar 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 samstæðureikningnum. Niðurstaða endurskoðunaraðgerða okkar, þar á meðal þær aðgerðir sem útlistaðar eru hér að neðan, mynda grunn okkar að áritun á samstæðureikning félagsins.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu nr. 10 og 24c eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 – Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 – Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 168.147 milljónir kr. eða 98,3% af heildareignum þann 31. desember 2021

Viðbrögð endurskoðanda

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

Farið var m.a. yfir eftirfarandi forsendur sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum:

- * Veginn fjármagnskostnað,
- * áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- * áætluð framtíðar gjöld,

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilatriði endurskoðunarinnar, frh.:

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 8.743 milljónum kr. til hækkunar.

Í skýringu nr. 10 í ársreikningi kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Fjárfestingareignir félagsins flokkast allar í þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðis.
- Matslíkanið er byggt á áætluðu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans.
- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.
- Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 10.

Vegna stærðar og einnig vegna þess hve matskenndur liðurinn er, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðureikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungsyfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttaryfirlýsing Reita fasteignafélags og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. 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.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðureikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar 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 þessum 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 samstæðureikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og þeim viðbótarkröfum sem fram koma í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðureikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðureikningsins ber stjórn og forstjóra að meta rekstrarhæfi samstæðu 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 samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

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

Viðbrögð endurskoðanda

Veginn fjármagnskostnaður sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Framkvæmd var töluleg greining á tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þær bornar saman við matsverð eignanna.

Tekið var úrtak af sölureikningum og sannreynt að þeir væru tekjufærðir í samræmi við forsendur leigusamninga.

Aðferðafræði metin og verðmatslíkan sannreynt með því að endurreikna úrtak.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi eignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar og annarra sambærilegra eigna á markaði.

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga.

Viðeigandi skýringar voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðureikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska, 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 samstæðureikningsins.

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

- Við greinum og metum hættunna á verulegum skekkjum í samstæðureikningnum, 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 samstæðureiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- 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 félagsins.
- Við metum hvort reikningssskilaaðferðir 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 samstæðureikningsins 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 félagsins.
- Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðureikningsins, 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 álitum 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format – ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Reita fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningurinn fyrir árið 2021 með skráarheitið "967600GFEYNJK2W4G048-2021-12-31-IS.zip" hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format), ESEF reglur EU 2019/815 sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins, EU 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format, ESEF reglur).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álitum okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2021 með skráarheitið "967600GFEYNJK2W4G048-2021-12-31-IS.zip" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

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, 14. febrúar 2022

Jóhann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(3.418)	(3.304)
Hreinar leigutekjur		8.432	7.381
Stjórnunarkostnaður	8	(688)	(630)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	8.743	2.241
Rekstrarhagnaður		16.487	8.992
Fjármunatekjur		38	153
Fjármagnsgjöld		(6.786)	(6.326)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(6.748)	(6.173)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.739	2.819
Tekjuskattur	17	(2.156)	(872)
Hagnaður ársins		7.583	1.947
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		32	5
Tekjuskattur		(6)	(1)
Önnur heildarafkoma samtals		26	4
Hagnaður og önnur heildarafkoma		7.609	1.951
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	9,8	2,9

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	168.147	152.606
Eignir til eigin nota		246	218
Fastafjármunir		<u>168.393</u>	<u>152.824</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.607	1.227
Krafa vegna sölu fjárfestingareignar		116	352
Bundið fé	12	51	34
Handbært fé	13	957	2.054
Veltufjármunir		<u>2.731</u>	<u>3.667</u>
Eignir samtals		<u><u>171.124</u></u>	<u><u>156.491</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		767	778
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		25.082	26.011
Annað bundið eigið fé		10.817	4.974
Óráðstafað eigið fé		22.053	21.065
Eigið fé	14	<u>58.719</u>	<u>52.828</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	16	84.936	80.132
Tekjuskattsskuldbinding	17	14.651	12.489
Leiguskuldbinding	18	5.459	5.153
Langtímaskuldir		<u>105.046</u>	<u>97.774</u>
Vaxtaberandi skuldir	16	5.959	4.746
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	19	1.400	1.143
Skammtímaskuldir		<u>7.359</u>	<u>5.889</u>
Skuldir samtals		<u>112.405</u>	<u>103.663</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>171.124</u></u>	<u><u>156.491</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjárfirlit ársins 2021

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 31. desember 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020		670	21.796	4.448	20.730	47.644
Heildarafkoma ársins				4	1.947	1.951
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.946)	3.946	0
Fært á bundið eigið fé				4.468	(4.468)	0
Útgefið nýtt hlutfé		120	4.969			5.089
Greiddur arður					(1.090)	(1.090)
Endurkaup á eigin bréfum		(12)	(754)			(766)
Eigið fé 31. desember 2020	14	<u>778</u>	<u>26.011</u>	<u>4.974</u>	<u>21.065</u>	<u>52.828</u>
1. janúar – 31. desember 2021						
Eigið fé 1. janúar 2021		778	26.011	4.974	21.065	52.828
Heildarafkoma ársins				26	7.583	7.609
Innleyst af bundnu eigið fé				(4.442)	4.442	0
Fært á bundið eigið fé				10.259	(10.259)	0
Greiddur arður					(778)	(778)
Endurkaup á eigin bréfum		(11)	(929)			(940)
Eigið fé 31. desember 2021	14	<u>767</u>	<u>25.082</u>	<u>10.817</u>	<u>22.053</u>	<u>58.719</u>

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigið fé er að finna í skýringu 14

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		7.583	1.947
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	8.743)	(2.241)
Hrein fjármagnsgjöld	9	6.748	6.173
Afskriftir		7	7
Tekjuskattur	17	2.156	872
		<u>7.751</u>	<u>6.758</u>
Skammtíma kröfur, breyting .....	(	317)	(599)
Skammtímaskuldir, breyting		53	(131)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	264)	(730)
Innheimtar vaxtatekjur		38	149
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.809)	(3.137)
Greidd lóðaleiga	18 (	237)	(239)
		<u>4.479</u>	<u>2.801</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	6.206)	(2.419)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	1.106)	(2.141)
Söluverð fjárfestingareigna	10	820	2.759
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna		347	(9)
Breyting á eignum til eigin nota .....	(	5)	0
Aðrar kröfur, breyting		0	10
Bundið fé, breyting .....	(	17)	(1)
		<u>6.167)</u>	<u>1.801)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	16	16.696	17.020
Afborganir langtímalána	16 (	14.385)	(20.393)
Greiddur arður	14 (	778)	(1.090)
Nýtt hlutafé		0	5.089
Endurkaup á eigin bréfum	14 (	940)	(766)
		<u>593</u>	<u>(140)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
(Lækkun) hlækkun á handbæru fé .....	(	1.095)	860
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	2)	4
Handbært fé í ársbyrjun		<u>2.054</u>	<u>1.190</u>
Handbært fé í árslok		<u>957</u>	<u>2.054</u>

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 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 2021 („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., Reitir þjónusta ehf. og H176 Reykjavík 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 14. febrúar 2022.

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 10 *Fjárfestingareigna* og 24c *Mikilvægar reikningsskilaaðferðir*.

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 10 *Fjárfestingareigna* og skýringu 17 *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.

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 áánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

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 10 *Fjárfestingareignir*.

4. Áhrif Covid-19 á ársreikninginn

Efnahagsleg áhrif Covid-19 veirusýkingarinnar setja svip sinn á ársreikning félagsins. Eftir samdrátt leigutekna um 935 millj.kr. á árinu 2020 drógust leigutekjur saman um 580 millj. kr. á árinu 2021. Áhrif faraldursins fara ört minnkandi og vonir standa til að áhrifin verði sáralítill á árinu 2022.

Helstu liðir ársreikningsins þar sem áhrifa Covid-19 gætir eru leigutekjur, matsbreyting fjárfestingareigna, viðskiptakröfur og afskriftir þeirra.

Mat fjárfestingareigna í árslok er lægra sem nemur fjárhæð rúmum 900 millj.kr. vegna óvissu um framhald faraldursins og endurreisn ferðaþjónustu á Íslandi.

Félagið er enn að vinna úr þeim frestunum leigugreiðslna sem veittar voru þegar áhrif faraldursins voru sem mest. Staða viðskiptakrafna á reikningskiladegi er því mun hærrí en hefðbundið er, sérstaklega vegna hótela.

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdarstjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra. Starfsemin skiptist í fimm starfsþætti eftir eignum, ráðandi starfsemi í viðkomandi eign ræður flokkuninni.

Eftirtaldir starfsþættir hafa verið skilgreindir af félaginu: skrifstofur, verslun, hótél, iðnaður og annað, og þróun.

	2021							Samtals
	Skrifstofur	Verslun	Hótél	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	
Leigutekjur	4.474	3.983	1.515	1.683	188	715	(708)	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.180)	(1.370)	(335)	(443)	(90)	0	0	(3.418)
Hreinar leigutekjur	3.294	2.613	1.180	1.240	98	715	(708)	8.432
Stjórnunarkostnaður	(278)	(238)	(108)	(95)	(15)	(662)	708	(688)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.016	2.375	1.072	1.145	83	53	0	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.957	3.464	(740)	1.807	1.255	0	0	8.743
Rekstrarhagnaður	5.973	5.839	332	2.952	1.338	53	0	16.487
Hrein fjármagnsgjöld								(6.748)
Tekjuskattur								(2.156)
Hagnaður								7.583
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								32
Tekjuskattur								(6)
Önnur heildarafkoma samtals								26
Heildarhagnaður								7.609
Staða 31. desember 2021								
Fjárfestingareignir	54.992	53.105	26.029	18.876	9.686			162.688

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.: 2020

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	3.967	3.886	1.077	1.553	196	677	(671)	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.112)	(1.239)	(450)	(430)	(87)	14	0	(3.304)
Hreinar leigutekjur	2.855	2.647	627	1.123	109	691	(671)	7.381
Stjórnunarkostnaður	(254)	(233)	(105)	(94)	(14)	(601)	671	(630)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	2.601	2.414	522	1.029	95	90	0	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.407	136	(80)	1.088	(310)	0	0	2.241
Rekstrarhagnaður	4.008	2.550	442	2.117	(215)	90	0	8.992
Hrein fjármagnsgjöld								(6.173)
Tekjuskattur								(872)
Hagnaður								1.947
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								5
Tekjuskattur								(1)
Önnur heildarafkoma samtals								4
Heildarhagnaður								1.951
Staða 31. desember 2020								
Fjárfestingareignir	51.678	43.417	26.640	17.485	8.231			147.451

Skýringar, frh.:

6. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítil 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 ár (2020: 6,5 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2021	2020
Innan eins árs	12.709	11.578
Eftir eitt ár og innan fimm ára	36.230	34.962
Eftir meira en fimm ár	29.627	30.541
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>78.566</u>	<u>77.081</u>

Áætlaðar leigutekjur vegna útleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 580 millj. kr. á árinu vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar. Mat stjórnenda félagsins er að áhrif faraldurs Covid-19 á tekjur félagsins fari ört minnkandi og vonir standa til að þau verði sáralítil á árinu 2022.

Áætlaðar heildartekjur	13.066	12.255
Áætlaðar tekjur af útleigðum rýmum	(636)	(635)
Áætlaðar tapaðar tekjur vegna Covid-19	(580)	(935)
	<u>11.850</u>	<u>10.685</u>

Nýtingarhlutfall fasteigna	95%	95%
----------------------------------	-----	-----

Um 9% (2020: 11%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar. Stærsti hluti tekna frá þeim viðskiptavini er í starfsþættinum Hótel.

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	2.103	1.916
Viðhald og endurbætur	744	753
Vátryggingar	182	176
Virðisrýrnun krafna	40	146
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	349	313
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>3.418</u>	<u>3.304</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	496	441
Annar stjórnunarkostnaður	192	189
Stjórnunarkostnaður alls	<u>688</u>	<u>630</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	399	357
Mótframlag í lífeyrissjóð	54	53
Önnur launatengd gjöld	43	31
Laun og launatengd gjöld alls	<u>496</u>	<u>441</u>

Stöðugildi í árslok	21	23
Ársverk að meðaltali á árinu	22	23

Skýringar, frh.:

8. Stjórnunarkostnaður, frh.:

2021	Laun	Framlag í		Árangurstengd		Samtals
		lífeyrissjóð	Hlunnindi	laun		
Guðjón Auðunsson, forstjóri	37	6	3	4		50
Fimm framkvæmdastjórar samtals	113	19	3	16		151
2020						
Guðjón Auðunsson, forstjóri	36	5	3	2		46
Fimm framkvæmdastjórar samtals	108	16	2	4		130

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2021	2020
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	36	114
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	2	35
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	0	4
Fjármunatekjur alls	<u>38</u>	<u>153</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.787)	(3.106)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(3.702)	(2.881)
Lóðarleiga	(237)	(239)
Önnur fjármagnsgjöld	(60)	(100)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(6.786)</u>	<u>(6.326)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(6.748)</u>	<u>(6.173)</u>

10. Fjárfestingareignir

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

2021	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	51.678	43.419	26.640	17.485	8.231	147.453
Endurflokkað				(323)	323	0
Kaup ársins		5.913		133	160	6.206
Viðbætur ársins	475	346	129	49	107	1.106
Selt á árinu	(118)	(37)		(275)	(390)	(820)
Matsbreyting ársins	2.957	3.464	(740)	1.807	1.255	8.743
Bókfært verð 31.12	<u>54.992</u>	<u>53.105</u>	<u>26.029</u>	<u>18.876</u>	<u>9.686</u>	<u>162.688</u>
2020						
Bókfært verð 1.1	47.561	44.443	26.596	17.202	7.609	143.411
Endurflokkað	(709)				709	0
Kaup ársins	2.279	140				2.419
Viðbætur ársins	1.140	370	124	224	283	2.141
Selt á árinu		(1.670)		(1.029)	(60)	(2.759)
Matsbreyting ársins	1.407	136	(80)	1.088	(310)	2.241
Bókfært verð 31.12	<u>51.678</u>	<u>43.419</u>	<u>26.640</u>	<u>17.485</u>	<u>8.231</u>	<u>147.453</u>

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2021	2020
Fasteignir	153.002	139.220
Þróunareignir	9.686	8.231
	<u>162.688</u>	<u>147.451</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	5.459	5.153
Fjárfestingareignir samtals	<u>168.147</u>	<u>152.604</u>
Fasteignamat og brunabótamat		
Fasteignamat fasteigna og lóða	123.452	115.950
Brunabótamat fasteigna	172.107	151.363

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar samanstanda af verðmætum byggingarheimildum þar sem unnið er að uppbyggingu bæði atvinnuhúsnæðis og íbúða auk annarra atvinnueigna sem eru í umbreytingu. Í árslok 2021 nam verðmæti þróunareigna 9.686 millj.kr. (2020: 8.231 millj.kr.). Mat þróunareigna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði eignanna, til að mynda út frá virði byggingaréttanna á hvern fermetra. Þróunareignir samstæðunnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 90.895 millj. kr. í árslok (2020: 84.878 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 152 millj. kr. (2020: 136 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., Norðurslóð 4 ehf. og Vínlandsleið ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 90.206 millj. kr. (2020: 84.206 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 16.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 4.955 millj. kr. í árslok 2021 (2020: 4.473 millj. kr.). Kvaðirnar fynast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálstri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

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

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 frjálstu 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).

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

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 97,2% til framtíðar (2020: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2021 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunarstuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði 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 (2020: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2021	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	54.992	53.105	26.029	18.876	9.686	162.688
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.300 - 3.560	1.075 - 4.600	2.650 - 5.250	750 - 2.850	-	
Vegjð meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.453	2.628	3.467	1.712	-	2.476
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,3% - 6,8%	5,3% - 6,8%	5,9% - 6,2%	5,6% - 6,5%	-	
Vegjð meðaltal	5,6%	5,7%	5,9%	5,9%		5,7%
2020						
Bókfært verð 31.12	51.678	43.417	26.640	17.485	8.231	147.451
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.300 - 3.540	750 - 4.360	2.700 - 5.550	750 - 2.800	-	
Vegjð meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.359	2.513	3.545	1.584	-	2.377
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,5% - 7,0%	5,5% - 7,0%	5,5% - 6,4%	5,8% - 6,7%	-	
Vegjð meðaltal	5,8%	5,9%	5,6%	6,1%		5,8%

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

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2021		Áhrif á gangvirði 2020	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	+/- ½%	13.848	(11.644)	12.454	(10.507)
Markaðsleiga	+/- 5%	7.672	(7.672)	6.837	(6.837)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 8.743 millj. kr. á árinu 2021 samanborið við 2.241 millj. kr. árið áður. Stærstu breytingar í mati eigna frá áramótum er að finna í verðlagsbreytingu, lækkandi ávöxtunarkröfu og lítilsháttar lækkun á markaðsleigu að raunvirði. Sala þróunareignar skilaði um 1.300 m.kr. matshækkun á árinu.

Skýringar, frh.:

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2021	2020
Viðskiptakröfur	1.521	1.199
Fjármagnstekjuskattur	9	12
Aðrar skammtímakröfur	77	16
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.607</u>	<u>1.227</u>

Virðisýrnnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	303	212
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(57)	(55)
Gjaldfærð virðisýrnnun á árinu	40	146
Staða 31. desember	<u>286</u>	<u>303</u>

12. 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.

13. Handbært fé

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

14. Eigið fé

Hlutfé

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

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 778 millj. kr., allt að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í upphafi ársins var skráð heildarhlutfé félagsins 778 millj. kr. Á árinu keypti félagið eigin hlutabréf í samræmi við heimild í samþykktum. Frá 1. október 2021 voru í gildi endurkaupaáætlanir um kaup á eigin bréfum félagsins og keypti félagið eigin bréf samtals að nafnverði 12 millj. kr. fyrir samtals 940 millj. kr. Voru endurkaupaáætlanirnar framkvæmdar í samræmi við ákvarðanir stjórnar teknar á grundvelli heimildar hluthafafundar frá 11. mars 2021, ákvæði hlutfélagalaga nr. 2/1995, 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021. Fossar markaðir hf. sá um framkvæmd hennar. Í árslok átti félagið eigin hlutabréf að nafnvirði 12 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

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

Lögbundinn varasjóður

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

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Skýringar, frh.:

14. Eigið fé, frh.:

Bundinn hlutdeildarreikningur, frh.:

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2020	425	77	3.946	4.448
Heildarafkoma ársins		4		4
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.946)	(3.946)
Fært á bundið eigið fé	26		4.442	4.468
Bundið eigið fé 31. desember 2020	451	81	4.442	4.974
Eigið fé 1. janúar 2021	451	81	4.442	4.974
Heildarafkoma ársins		26		26
Innleyst af bundnu eigið fé			(4.442)	(4.442)
Fært á bundið eigið fé			10.259	10.259
Eigið fé 31. desember 2021	451	107	10.259	10.817

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 56% í árslok 2021

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

Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 778 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 11. mars 2021, var greidd 10. júní 2021.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður [1,73] kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár til hluthafa á árinu 2022 vegna rekstrarársins 2021. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

15. Hagnaður á hlut

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

	2021	2020
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	7.609	1.951
Hlutafé í ársbyrjun	778	670
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(1)	(9)
Áhrif útgáfu á nýju hlutafé	0	20
Vegið meðaltal útistandandi hluta	777	681
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	9,8	2,9

Skýringar, frh.:

16. 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. Í upphafi var heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði en í desember 2020 var heimildin hækkuð í 100.000 millj.kr. Í árslok 2021 nam nafnverð útgáfu undir rammanum 89.867 millj. kr. Útgáfa ársins 2021 nam 16.670 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 20 Lausafjórðinganna.

Langtímaskuldir	2021	2020
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingafyrirkomulags	2.247	13.357
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingafyrirkomulags	88.030	70.849
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingafyrirkomulags	887	933
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	91.164	85.139
Næsta árs afborganir langtímalána	(5.959)	(4.746)
Eignfærður lántökukostnaður	(269)	(261)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	84.936	80.132
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	5.959	4.746
Vaxtaberandi skuldir alls	90.895	84.878

Sundurliðun langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldlagi	Eftir- stöðvar 2021	Eftir- stöðvar 2020
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	2,25%	2024	689	10.129
Óverðtryggðar skuldir	3,1%	2023	1.558	1.628
Óverðtryggðar skuldir	4,1 %	2021	0	1.600
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,8%	2044	41.262	40.415
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,7%	2029	13.516	13.360
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,4%	2032	7.098	7.004
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,0%	2024	2.943	3.675
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,3%	2027	7.281	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,2%	2028	4.015	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,9%	2037	4.699	0
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	3,1%	2023	4.820	4.000
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	5,2%	2022	2.395	2.395
			90.276	84.206

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Után tryggingafyrirkomulags

Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	8,6%	2020-2035	54	59
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	834	874
			<u>888</u>	<u>933</u>

Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar 91.164 85.139

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2021	0	4.746
Afborganir 2022	5.959	5.619
Afborganir 2023	8.468	7.305
Afborganir 2024	5.697	13.423
Afborganir 2025	2.677	2.039
Afborganir 2026	2.732	2.092
Afborganir síðar	65.631	49.915
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>91.164</u>	<u>85.139</u>

Í árslok 2021 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:	2021	2020
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	85.139	85.613
Ný lántaka	16.709	17.040
Afborganir	(14.385)	(20.393)
Verðbætur	3.701	2.879
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>91.164</u>	<u>85.139</u>

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

17. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 22,1% (2020: 30,9%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2021	2020
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	<u>9.771</u>	<u>2.824</u>
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% (1.954)	20,0% (565)
Óeignfærð skatteign	2,1% (208)	10,9% (308)
Virkur tekjuskattur	<u>(2.162)</u>	<u>(873)</u>

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2021	2020
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	12.489	11.616
Tekjuskattur ársins	2.162	873
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>14.651</u>	<u>12.489</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2021	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	15.740	15.740
Viðskiptakröfur	(50)	0	(50)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.428)	0	(2.428)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.389	0	1.389
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.089)	15.740	14.651
Jöfnun	1.089	(1.089)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>0</u>	<u>14.651</u>	<u>14.651</u>

Skýringar, frh.:

17. Tekjuskattur, frh.:

2020

Fjárfestingareignir	0	13.885	13.885
Viðskiptakröfur	(55)	0	(55)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.560)	0	(2.560)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.219	0	1.219
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.396)	13.885	12.489
Jöfnun	1.396	(1.396)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	12.489	12.489

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseignin myndast að mestu af skattalegu tapi fyrri ára sem myndast af tímamismun á virðisbreytingu í ársreikningi og skattalegum afskriftum fjárfestingareigna samkvæmt skattalögum.

Tekjuskattseign að fjárhæð 1.389 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2022 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2021 nemur 12.141 millj. kr. (2020: 12.798 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2021	2020
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	0	658
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	1.137	2.292
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.400	2.016
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	403	672
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	734	747
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	26	53
Skattalegt tap vegna 2017, nýtanlegt til 2027	505	505
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028	1.872	1.872
Skattalegt tap vegna 2019, nýtanlegt til 2029	1.503	1.503
Skattalegt tap vegna 2020, nýtanlegt til 2030	2.480	2.480
Skattalegt tap vegna 2021, nýtanlegt til 2031	2.081	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	12.141	12.798

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

18. Leiguskuldbinding

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 reikningskiladegi. 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.

Skýringar, frh.:

18. Leiguskuldbinding, frh.:

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða 1. janúar	5.153	(5.153)
Nýjar eignir	116	(116)
Seldar eignir	(43)	43
Breyting vegna endurmats	233	(233)
Staða 31. desember	5.459	(5.459)

Heildargreiðslur vegna lóðarleigusamninga á árinu 2021 voru 237 millj. kr. (2020: 239 millj. kr.)

19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2021	2020
Viðskiptaskuldir	420	486
Ógreiddir áfallnir vextir	220	188
Ógreiddur virðisaukaskattur	218	81
Ógreiddur kaupverð fjárfestingareignar	294	286
Fyrirframinnheimtar tekjur	97	62
Aðrar skammtímaskuldir	151	40
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	1.400	1.143

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustefnu í því skyni að tryggja jákvæða rekstrarafkomu og stöðuleika hjá félaginu.

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 29% (2020: 29%) 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.

Skýringar, frh.:

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

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 90.276 millj. kr. (2020: 84.206 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2021	2020
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.607	1.227
Krafa vegna sölu fjárfestingareignar		116	352
Bundið fé	12	51	34
Handbært fé	13	957	2.054
		<u>2.731</u>	<u>3.667</u>

Virðisrýrnun:

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2021	Niðurfærsla 2021	kröfu 2020	Niðurfærsla 2020
Ógjaldfallið	690	(119)	1.472	(116)
Gjaldfallið innan 30 daga	54	(3)	153	(9)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	41	(7)	66	(12)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	1.242	(175)	191	(166)
	<u>2.027</u>	<u>(304)</u>	<u>1.882</u>	<u>(303)</u>

Lausafjárahætta

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta 97,5% (2020: 84,3%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 2,5% (2020: 15,7%) skuldir við lánastofnanir.

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

2021	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	90.895	117.746	8.689	10.881	17.329	80.847
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.400	1.400	1.400			
	<u>92.295</u>	<u>119.146</u>	<u>10.089</u>	<u>10.881</u>	<u>17.329</u>	<u>80.847</u>

Skýringar, frh.:

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta, frh.:

2020

Fjárskuldir:

Vaxtaberandi skuldir	84.878	111.878	7.417	8.186	28.688	67.587
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.143	1.143	1.143			
	<u>86.021</u>	<u>113.021</u>	<u>8.560</u>	<u>8.186</u>	<u>28.688</u>	<u>67.587</u>

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hætta 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:

	2021	2020
Handbært fé í evrum	23	29
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	<u>23</u>	<u>29</u>

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2021	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	1.035	276	276	483	0
	<u>1.035</u>	<u>276</u>	<u>276</u>	<u>483</u>	<u>0</u>
2020					
Leigutekjur í evrum	1.386	292	292	803	0
	<u>1.387</u>	<u>292</u>	<u>292</u>	<u>803</u>	<u>0</u>

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2021	2020	2021	2020
EUR	150,33	154,45	147,60	156,10

10% styrking íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2021 hefði lækkað afkomu fyrir tekjuskatt um 3 millj. kr. (2020: 3 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2020.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2021	2020
Fjáreignir með breytilega vexti	1.008	2.088
Fjárskuldir með breytilega vexti	(2.247)	(13.357)
	<u>(1.239)</u>	<u>(11.269)</u>

Skýringar, frh.:

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 12 millj. kr. (2020: 113 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2020. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 82.391 millj. kr. (2020: 75.516 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2021 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 824 millj. kr. (2020: 755 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.

	2021		2020	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	91.164	97.034	85.139	87.997

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.

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.

21. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög þess, stjórnarmenn, forstjóri og framkvæmdastjórn 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:

Fyrir árið 2021	Launa- greiðslur	Eignahlutur í árslok ¹
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	10,1	317
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	6,7	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	6,0	0
Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmaður	4,9	0
Gréta María Grétarsdóttir, stjórnarmaður	4,4	0
Thomas Möller, stjórnarmaður til 11. mars 2021	1,1	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	49,7	360

Skýringar, frh.:

21. Tengdir aðilar, frh.:

Fyrir árið 2020

Pórarinn V. Pórarinsson, stjórnarformaður	10,7	97
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	6,7	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	6,0	0
Thomas Möller, stjórnarmaður	5,4	0
Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmaður	4,9	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	45,6	360
	<u>79,3</u>	<u>457</u>

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

Laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð til fimm framkvæmdastjóra námu 151,1 millj. kr. (2020: 130,4 millj. kr.). Þessir stjórnendur áttu 71 þúsund hluti í félaginu í árslok 2021.

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

22. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.12.2021	31.12.2020
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%
H176 Reykjavík ehf.	Ísland	100%	-

23. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2021 nam 11 millj. kr. (2020: 8 millj. kr.) þar af 11 millj. kr. (2020: 8 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

24. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

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.

Skýringar, frh.:

24. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

a. Grundvöllur samstæðu, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

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

c. Fjárfestingareignir

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

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 10.

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

d. Fjármálagerningar

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

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

(i) 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 frádræginni virðisryrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Skýringar, frh.:

24. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Fjármálagerningar, frh.:

(ii) Fjárskuldir

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

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

(iii) Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár 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.

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. Hættu 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, innheimtu tíma 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, váttryggingar 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.

Skýringar, frh.:

24. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.:

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.

k. Tekjuskattur

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

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

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

l. Hagnaður á hlut

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

m. Starfsþáttayfirlit

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

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021	4F 2020
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.168	3.111	2.821	2.750	2.551
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(889)	(874)	(856)	(799)	(876)
Hreinar leigutekjur	2.279	2.237	1.965	1.951	1.675
Stjórnunarkostnaður	(201)	(154)	(164)	(169)	(163)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.078	2.083	1.801	1.782	1.512
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.629	2.858	1.349	907	3.028
Rekstrarhagnaður	5.707	4.941	3.150	2.689	4.540
Fjármunatekjur	16	6	8	8	24
Fjármagnsgjöld	(1.938)	(1.441)	(2.017)	(1.390)	(1.604)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.922)	(1.435)	(2.009)	(1.382)	(1.580)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.785	3.506	1.141	1.307	2.960
Tekjuskattur	(817)	(748)	(280)	(311)	(678)
Hagnaður tífmabilsins	2.968	2.758	861	996	2.282
Endurmat	32	0	0	0	5
Tekjuskattur	(6)	0	0	0	(1)
Önnur heildarafkoma	26	0	0	0	4
Heildarhagnaður	2.994	2.758	861	996	2.286

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

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 (6. útgáfa) sem finna má á heimasíðunni www.leidbeiningar.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 síðast í febrúar 2019 að sú er reyndin. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2020 og stefnir stjórnin á að fá hana endurtekna á þessu ári. Verður farið í nýja úttekt á stjórnarháttum félagsins á árinu 2022. 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 utanaðkomandi óháðum fagaðilum sem tilnefndir eru af stjórn félagsins og staðfestir af hluthafafundi. Starfsreglur nefndarinnar eru staðfestar af hluthafafundi og er þær og aðrar upplýsingar um nefndina og nefndarmenn 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 er að finna á vefsíðu félagsins. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess og starfsemi sé í samræmi við lög, samþykktir og stefnur 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. Stjórn hefur metið það svo að eftirgreind verkefni skuli njóta sérstakrar athygli hennar næstu misseri:

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

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

Verkefni á sviði innra eftirlits liggja hjá endurskoðunarnefnd í samræmi við starfsreglur endurskoðunarnefndar. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið annað hvort endurskoðendur félagsins eða utanaðkomandi endurskoðendur, til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér. Á þessu ári var t.a.m. fengin sérstök úttekt frá KPMG á samningaferli félagsins.

Stjórn félagsins hefur sett sérstaka áhættustýringarstefnu fyrir félagið. 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. Launagreiðslur til æðstu stjórnenda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2021, utan fastra umsaminna launa voru um 7% af föstum heildarlaunum. Að öðru leyti vísast í skýringu 8 í ársreikningnum um sundurliðun 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 2021 voru haldnir 16 stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins. Níu fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir fimm 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 fyrirætlum 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 og var hún uppfærð nú í febrúar 2022. Í henni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, 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 9 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Martha Eiríksdóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2013, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017, Sigríður Sigurðardóttir, fyrst kosin í stjórn árið 2019 og Gréta María Grétarsdóttir, fyrst kosin í stjórn 2021.

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 konum og tveimur körlum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er víðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar með víðtæka 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 arkitekt með mikla reynslu af verkefnastjórn ýmissa framkvæmda og einn er verkfræðingur sem starfað hefur sem framkvæmdastjóri og fjármálastjóri félaga á smásölumarkaði, auk þess að hafa mikla þekkingu á sviði samfélagsábyrgðar. 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 og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. 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. Reitir eiga, í gegnum átta dótturfélög sín, atvinnuhúsnæði víða um land, en langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu. Niunda dótturfélag Reita veitir systurfélögum sínum þjónustu á sviði reksturs fasteigna. Með því að stýra samsetningu eignasafns eftir tegundum annars vegar, og tegundum viðskiptavina hins vegar, lágmarka Reitir eins og kostur er þá áhættu á að efnahagslegar sveiflur og/eða stefnubreytingar á ákveðnum mörkuðum hafi of mikil áhrif á eignasafnið og tekjurnar í heild.

Stjórn Reita hefur sett stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins sem finna má á vefsíðu félagsins. Í stefnunni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, auk þess sem hin 17 markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun eru tengd inn í stefnuna. Í stefnunni 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, gegnsæri og jákvæðri háttsemi. 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. Stjórn og stjórnendur fjalla sérstaklega, með reglubundnum hætti, um umhverfismál og sjálfbæra þróun félagsins þar sem farið er yfir stöðu, mælikvarða, setningu markmiða, eftirlit og helstu áhættuþætti. Stjórn og framkvæmdastjórn hafa einnig reglulegt eftirlit með loftslagstengdri áhættu. Stefnan var síðast uppfærð í febrúar 2022.

Á árinu var stofnuð sjálfbærnefnd hjá félaginu, en í henni eiga sæti starfsfólk frá öllum sviðum Reita. Hlutverk nefndarinnar er að tryggja að sjálfbærni verði hluti af daglegum rekstri félagsins og vera leiðbeinandi um áherslur í sjálfbærnimálum, þannig að sem bestur árangur náist í félagslegri, efnahagslegri og umhverfislegri sjálfbærni.

Nasdaq kauphöllin gaf í maí 2019 út útgáfu 2 af leiðbeiningum til stuðnings skráðum fyrirtækjum sem vilja birta upplýsingar um mælikvarða þeirra varðandi samfélagsábyrgð, UFS leiðbeiningar; eða umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (e. ESG Disclosure – Environmental, Social, Governance). Reitir gefa út samfélagskýrslu sem byggir á UFS leiðbeiningum Nasdaq sem sjá má á vefsíðu félagsins og vísar stjórn til hennar um þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, auk þess árangurs sem náðst hefur af stefnu félagsins varðandi sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð.

Umhverfismál

Reitir hafa lengi lagt áherslu á umhverfismál sem snúa að fasteignum félagsins og áhrifum þeirra á umhverfið. Sérstakan kafla með umhverfisstefnu Reita er nú að finna í stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Er þar stefnu félagsins lýst og þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér í umhverfismálum til næstu ára.

Í Samfélagskýrslu Reita 2021 má sjá umfang og niðurstöður þeirra mælinga sem Reitir hafa framkvæmt hvað umhverfismál varðar, m.a. um losun gróðurhúsalofttegunda, orkunotkun og vatnsnotkun. Ætlun Reita er að ná sífellt betri árangri í því umfangi sem mælt er, og hefur félagið sett sér nánari markmið sem m.a. eru byggð á útkomu þeirra. Kolefnisspor Reita lækkaði um tæp 30% miðað við sambærilegar tölur frá fyrra ári, en hækkar í heildina mikið, þar sem verið er að útvíkka hvað talið er með í umfangi 3 og þar með fá betri yfirsýn á óbeina losun vegna reksturs fasteignasafnsins.

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 Samfélagskýrslu Reita, en stefnt er á að slíkar úttektir verði fengnar þegar fram í sækir. Reitir styðjast við hugbúnaðinn Enviromaster frá Klöppum við upplýsingasöfnun sína og greiningar auk upplýsinga úr viðskiptabókhaldi.

Félags- og starfsmannamál

Í stefnu Reita varðandi samfélagslega ábyrgð er að finna kafla um mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks og jafnréttis- og jafnlaunastefnu. Vísað er einnig til Samfélagskýrslu 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félags- og starfsmannamál, frh.:

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 rétt til góðs aðbúnaðar starfsfólks og öryggis þeirra eða við aðila sem tengjast barnaprælkun eða nauðungar- og þrælkunarvinnu af neinu tagi. Það samræmist ekki heldur stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem 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 inniheldur einnig kafla með siðareglum og um varnir gegn spillingar- og mútumálum. Reitir vinna gegn hvers kyns spillingu þar sem því er við komið í tengslum við starfsemi félagsins, þar með talið kúgun, mútum og ólöglegri atvinnustarfsemi. Reitir kynna ákvæði laga um vernd upplýstrara fyrir starfsfólki sínu og hefur félagið sett sér verklagsreglur um upplýstrun starfsmanna um lögbrot eða aðra ámælisverða háttsemi.

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 vísbendingu um viðhorf starfsfólks til vinnuumhverfisins og um líðan á vinnustað.

Reitir hafa einnig gefið út siðareglur birgja sem finna má á vefsíðu félagsins og kynnt er fyrir birgjum og ráðgjöfum/verktökum við upphaf viðskiptasambands.

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 árlega frá árinu 2016 hlotið viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“ en matsferlið byggir á Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins og Nasdaq Iceland gefa út. Viðurkenningin á síðasta ári var veitt á grundvelli úttektar sem framkvæmd var í febrúar 2019 af Berglindi Ósk Guðmundsdóttur, sem er viðurkenndur úttektaraðili. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir leiðbeiningunum 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 málaflökkum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekkni, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhagslegrar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sinni samfélagslegu ábyrgð.

Helstu áskoranir í umhverfismálum eru annars vegar þær að sporna við loftslagsbreytingum af völdum of mikillar losunar gróðurhúsalofttegunda og hins vegar að sporna við hnignun í líffræðilegum fjölbreytileika sem er ógn við vistfræði jarðarinnar. Afleiðingar þessara áskorana eru fjölmargar, s.s. meiri öfgar í veðurfari, minna fæðuöryggi, bráðnun jökla, súrnun sjávar o.fl. en helstu beinu umhverfisáhrifin á rekstur Reita eru aukin tíðni flóða vegna hækkunar sjávar og aukinnar úrkomuákefðar. Til að sporna við tjóni af völdum vatnsflóða hafa Reitir hafið framkvæmd áhættumats vegna loftslagsbreytinga fyrir allar fasteignir í rekstri félagsins, og verða settar fram mótvægisáðgerðir við hæfi eftir útkomu áhættumats fyrir hverja og eina eign. Að auki er helsta framlag Reita að draga jafnt og þétt úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstrinum og nýta auðlindir betur, þá sér í lagi tengt hringrásarhagkerfi byggingaefna.

Útgáfa Samfélagsskýrslu Reita er mikilvægur þáttur í því að mæla og meta árangur félagsins á sviði samfélagslegrar ábyrgðar og er ætlun félagsins að halda áfram og bæta upplýsingasöfnun félagsins, markmiðasetningu og árangursmælingar félagsins í ofangreindum málaflökkum til heilla fyrir félagið og haghafa þess í sem víðasta skilningi.