

Reitir fasteignafélag hf.  
Ársreikningur  
samstæðunnar  
2013

Reitir fasteignafélag hf.  
Kringlunni 4-12  
103 Reykjavík

Kt. 711208-0700

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Eiginfjárfirlit .....	8
Sjóðstreymisyfirlit .....	9
Skýringar .....	10
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing .....	27

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag og samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt átta dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins, um 410 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra 96%. Meðal fasteigna félagsins má nefna verslunarmiðstöðina Kringluna, Kauphallarhúsið og Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótel Reykjavík Natura.

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2013 námu 8.168 millj. kr. samanborið við 7.887 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og kostnað vegna endurskipulagningar nam 5.869 millj. kr. samanborið við 5.693 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 8.696 millj. kr. en árið áður var matslækkun að fjárhæð 5.904 millj. kr. Hagnaður ársins nam 7.670 millj. kr. samanborið við 6.553 millj. kr. tap árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 2.303 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 101.124 millj. kr. í árslok 2013, en þar af nema fjárfestingareignir 97.710 millj. kr.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 20.618 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 420 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2013 var 20,4%.

## Eigendur

Hluthafar félagsins voru sex í ársbyrjun og í árslok, en þeir eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf. ....	42,7%
Landsbankinn hf. ....	29,6%
Protabú Landic Property hf. ....	15,9%
Haf Funding 2008-1 Limited ....	6,0%
Íslandsbanki hf. ....	5,7%
Glitnir hf. ....	0,1%

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

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014, vegna rekstrarársins 2013. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Áherslur og fleira

Á árinu 2013 hélt félagið áfram vinnu við endurfjármögnun félagsins með íslenskum viðskiptabanka og fagfjárfestum og er hún langt komin. Sú vinna hefur tafist vegna álitafna um lagaleg skilyrði fyrir efdum erlendra lánaskuldbindinga félagsins sem nánar er greint frá í umfjöllun um lausafjánhættu í skýringu 17. Stefnt er að því að endurfjármögnun félagsins ljúki á fyrri hluta árs 2014 og stefnir félagið á skráningu hlutabréfa sinna í kauphöll á síðari hluta ársins.

## Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins. Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og forstjóra. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfresti.

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

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

---

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013.

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 2013 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 11. apríl 2014.

Í stjórn félagsins:

Elin Hauagóttur  
Gunnar James  
Tommi Lúthi  
Móttó Lúthi

Forstjóri:

Judith Halvarsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2013, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 17 með ársreikningnum, en þar kemur fram að samstæðan uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Jafnframt kemur fram að félagið fékk þann 20. desember 2012 bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort að félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldrysmál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlendan lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu bankans fyrir breytingunum. Seðlabanki Íslands hefur boðið félaginu og dótturfélögum þess sátt í þessu máli sem þau hafa samþykkt og er verið að vinna að frágangi skilyrða sáttarinnar.

## Staðfesting vegna 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, 11. apríl 2014.

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....	4	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 1.881)	( 1.803)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<u>6.287</u>	<u>6.084</u>
Stjórnunarkostnaður .....	6	( 418)	( 391)
Kostnaður vegna endurskipulagningar .....		( 10)	( 105)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		5.859	5.588
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	8.696	( 5.904)
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna .....		<u>51</u>	<u>( 7)</u>
<b>Rekstrarhagnaður (-tap).....</b>		14.606	( 323)
Fjármunatekjur .....		1.214	149
Fjármagnsgjöld .....		( 6.128)	( 7.310)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	7	<u>( 4.914)</u>	<u>( 7.161)</u>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		9.692	( 7.484)
Tekjuskattur .....	15	( 2.022)	931
<b>Hagnaður (tap) ársins .....</b>		<u>7.670</u>	<u>( 6.553)</u>
Önnur heildarafkoma .....		0	0
<b>Heildarhagnaður (-tap) ársins .....</b>		<u><u>7.670</u></u>	<u><u>( 6.553)</u></u>
<b>Hagnaður (tap) á hlut</b>			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) í krónum á hlut .....	13	<u>18,3</u>	<u>( 15,6)</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	97.710	88.639
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	441	407
Bundið fé .....	10	2.575	1.359
Handbært fé .....	11	398	667
Veltufjármunir		3.414	2.433
<b>Eignir samtals</b>		<b>101.124</b>	<b>91.072</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		200	0
Óráðstafað eigið fé .....		7.470	0
Eigið fé	12	20.618	12.948
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	5.513	15.165
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	5.066	3.044
Langtímaskuldir		10.579	18.209
Vaxtaberandi skuldir .....	14	69.183	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	16	744	817
Skammtímaskuldir		69.927	59.915
Skuldir samtals		80.506	78.124
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>101.124</b>	<b>91.072</b>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit ársins 2013

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Árið 2012</b>						
Eigið fé 1. janúar 2012 .....		7	16.098	0	3.396	19.501
Heildartap ársins .....					( 6.553)	( 6.553)
Yfirverðsreikningi jafnað á móti tapi .....			( 3.157)		3.157	0
Útgefin jöfnunarhlutabréf .....		413	( 413)			0
Eigið fé 31. desember 2012 .....	12	<u>420</u>	<u>12.528</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.948</u>

## Árið 2013

Eigið fé 1. janúar 2013 .....		420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður ársins .....				200	7.470	7.670
Eigið fé 31. desember 2013 .....	12	<u>420</u>	<u>12.528</u>	<u>200</u>	<u>7.470</u>	<u>20.618</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.



# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) ársins .....		7.670 (	6.553)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 (	8.696)	5.904
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna .....	8 (	51)	7
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	4.914	7.161
Tekjuskattur .....	15	2.022 (	931)
		<u>5.859</u>	<u>5.588</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		12	5
Skammtímaskuldir, breyting .....		8	25
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>20</u>	<u>30</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		180	137
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.756)	( 3.726)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.303</u>	<u>2.029</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	8 (	821)	( 638)
Söluverð fjárfestingareigna .....	8	168	70
Aðrar kröfur, breyting .....	(	42)	26
Bundið fé, breyting .....	(	1.221)	( 660)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.916)</u>	<u>( 1.202)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		0	324
Afborganir langtímalána .....	(	653)	( 1.608)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>653)</u>	<u>( 1.284)</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	266)	( 457)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	3)	41
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>667</u>	<u>1.083</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>398</u>	<u>667</u>
<b>Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Lokagreiðsla skuldabréfaflokks .....	(	6.643)	0
Ný lántaka .....		6.643	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		329	0
Yfirtekið lán við sölu á fjárfestingareign .....	(	329)	0

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Skýringar

## 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2013 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf. og Reitir Þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 11. apríl 2014.

### 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 8 og 20c.

### c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

### d. Mat og ákvarðanir

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

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 8 - mat fjárfestingareigna

Skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

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

## 3. Ákvörðun gangvirðis

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

## 4. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,7 ár (2012: 7,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga greinast þannig:	2013	2012
Innan eins árs .....	8.009	8.069
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	26.889	25.371
Eftir meira en fimm ár .....	24.910	27.203
Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga alls .....	<u>59.807</u>	<u>60.643</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 4. Leigusamningar frh.:

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

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Áætlaðar tapaðar leigutekjur .....	365	366
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	96%	96%

Um 20% (2012: 20%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélögum.

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.161	1.094
Vátryggingar .....	81	80
Virðisrýrnun krafna .....	14	20
Viðhald og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	625	609
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>1.881</u>	<u>1.803</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld .....	261	237
Annar stjórnunarkostnaður .....	157	154
Stjórnunarkostnaður alls .....	<u>418</u>	<u>391</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	198	188
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	20	18
Önnur launatengd gjöld .....	43	31
Laun og launatengd gjöld alls .....	<u>261</u>	<u>237</u>

Stöðugildi í árslok .....	18	17
Stöðugildi að meðaltali á árinu .....	18	17

Laun og önnur hlunnindi forstjóra móðurfélagsins á árinu námu 29 millj. kr. (2012: 30 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu (2012: 3 millj. kr.).

Laun stjórnar móðurfélagsins á árinu námu 13 millj. kr. (2013: 12 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu (2012: 1 millj. kr.).

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	108	75
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	80	74
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla .....	1.026	0
Fjármunatekjur alls .....	<u>1.214</u>	<u>149</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:		2013	2012
Vaxtagjöld .....	(	4.048)	( 3.878)
Verðbætur .....	(	2.080)	( 2.542)
Hreint gengistap gjaldmiðla .....		0	( 890)
Fjármagnsgjöld alls .....	(	6.128)	( 7.310)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	4.914)	( 7.161)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals 2013	Samtals 2012
<b>Kostnaðarverð</b>						
Staða 1.1 .....	33.484	37.773	9.455	16.462	97.174	96.507
Viðbætur ársins .....	670	46	73	32	821	638
Selt á árinu .....	( 125)	( 410)	0	0	( 535)	( 78)
Endurflokkað .....	1.160	0	0	( 1.160)	0	107
Staða 31.12 .....	35.189	37.409	9.528	15.334	97.460	97.174
<b>Matsbreyting</b>						
Staða 1.1 .....	( 5.077)	( 1.535)	1.518	( 3.441)	( 8.535)	( 2.632)
Matsbreyting ársins .....	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696	( 5.904)
Selt á árinu .....	43	46	0	0	89	1
Endurflokkað .....	( 620)	0	0	620	0	0
Staða 31.12 .....	( 2.591)	1.252	3.251	( 1.662)	250	( 8.535)
Bókfært verð 31.12 .....	32.598	38.661	12.779	13.672	97.710	88.639

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir .....	94.594	84.983
Fasteignir í byggingu .....	0	540
Byggingaréttir .....	3.116	3.116
Fjárfestingareignir alls .....	97.710	88.639

**Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 97.710 millj. kr. í árslok (2012: 88.639 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 56.901 millj. kr. (2012: 53.697 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 100.732 millj. kr. (2012: 94.408 millj. kr.).

**Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 74.696 millj. kr. í árslok (2012: 74.263 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 3.605 millj. kr. (2012: 3.482 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum viðkomandi félaga að fjárhæð 15.089 millj. kr. (2012: 15.921 millj. kr.)

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.199 millj. kr. í árslok 2013 (2012: 2.053 millj. kr.). Kvaðirnar fyrnast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

## 8. Fjárfestingareignir frh.:

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

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður. Mat byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttar pr. fermetri.

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. 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 (2012: 96,3%).

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

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunarstuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði og CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2012: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals 2013	Samtals 2012
Bókfært verð 31.12 .....	32.598	38.661	12.779	13.672	97.710	88.639
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	650 - 3.433	575 - 19.250	2.400 - 3.600	450 - 1.567		
Vegið meðaltal pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713	1.566
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,2% - 8,1%	6,2% - 8,8%	6,2% - 7,1%	6,2% - 8,8%		
Vegið meðaltal .....	6,7%	6,6%	6,3%	7,2%	6,7%	6,9%

## Skýringar, frh.:

### 8. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Mat fjárfestingareigna, frh.:

#### Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2013		Áhrif á gangvirði 2012	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	3.424	( 3.424)	2.905	( 2.905)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	-/+ 1%	15.610	( 11.556)	12.286	( 9.311)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 8.696 millj. kr. á árinu 2013 samanborið við lækkun að fjárhæð 5.904 millj. kr. árið áður.

### 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptakröfur .....	231	190
Aðrar skammtímakröfur .....	210	217
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	<u>441</u>	<u>407</u>

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar .....	105	191
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 54)	( 106)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu .....	14	20
Staða 31. desember .....	<u>65</u>	<u>105</u>

### 10. Bundið fé

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

### 11. Handbært fé

Sjóður og óbundnar bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

### 12. Eigið fé

#### Hlutfé

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

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 420 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

#### Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

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

#### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

12. Eigið fé frh.:

**Óráðstafað eigið fé**

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af 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 útistandandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til langtíma er markmið félagsins að eiginfjárlutfall þess sé 35%, en það var 20,4% í árslok 2013. Félagið er að vinna að endurfjármögnun og stefnt er að því að henni ljúki á fyrri hluta árs 2014.

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

**Arður**

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2012 og 2013. Hluthafar eiga rétt á arði að uppfylltu skilyrði fyrir arðgreiðslur skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014.

13. 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.

	2013	2012
Hagnaður (tap) ársins til hluthafa í móðurfélaginu .....	7.670	( 6.553)
Hlutafé í ársbyrjun .....	420	7
Áhrif útgáfu jöfnunarhlutabréfa .....	0	413
Vegið meðaltal útistandandi hluta þann 31. desember .....	420	420
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) í krónum á hlut .....	18,3	( 15,6)

14. Vaxtaberandi skuldir

**Langtímaskuldir**

Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	73.566	66.671
Skuldabréfaútgáfa .....	1.130	7.592
	74.696	74.263
Næsta árs afborganir og langtímalán flokkuð sem skammtímaskuldir .....	( 68.257)	( 59.098)
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	( 926)	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir í efnahagsreikningi .....	5.513	15.165

**Skammtímaskuldir**

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	29.175	15.786
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna brota á lánaskilyrðum .....	39.082	43.312
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	926	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	69.183	59.098
Vaxtaberandi skuldir alls .....	74.696	74.263

## Skýringar, frh.:

### 14. Vaxtaberandi skuldir frh.:

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2013	Eftir- stöðvar 2012
Verðtryggð lán .....	5,9%	2015	43.868	42.473
Verðtryggð lán .....	7,5%	2014-2015	4.986	4.849
Verðtryggð lán .....	5,6%	2016-2035	2.300	2.813
Verðtryggð lán .....	4,9%	2044	1.414	1.413
Óverðtryggð lán .....	9,5%	2014	6.643	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	5,1%	2029	1.130	7.592
Lán í evrum .....	Euribor + 0,93%	2014	14.354	15.123
Vaxtaberandi skuldir alls .....			<u>74.696</u>	<u>74.263</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímalána greinist þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi		Samkvæmt samningum	
	2013	2012	2013	2012
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	926	0	926	0
Afborganir 2013 .....	0	59.098	0	15.786
Afborganir 2014 .....	68.257	8.346	29.853	15.163
Afborganir 2015 .....	252	1.304	38.371	37.533
Afborganir 2016 .....	257	294	280	307
Afborganir 2017 .....	260	272	522	525
Afborganir 2018 .....	269	282	269	282
Afborganir síðar .....	4.475	4.667	4.475	4.667
Vaxtaberandi skuldir alls .....	<u>74.696</u>	<u>74.263</u>	<u>74.696</u>	<u>74.263</u>

Í árslok 2013 uppfyllti samstæðan ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjánhætta).

### 15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 20,9% ( 2012: 12,4%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

		2013		2012
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....		9.692		( 7.484)
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	( 1.938)	20,0%	1.497
Niðurfærð tekjuskattseign .....	0,9%	( 83)	( 7,5%)	( 565)
Annað .....	0,0%	0	0,0%	( 1)
Virkur tekjuskattur .....	20,9%	<u>( 2.022)</u>	12,4%	<u>931</u>

#### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar .....	3.044	3.975
Tekjuskattur ársins .....	2.022	( 931)
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	<u>5.066</u>	<u>3.044</u>



## Skýringar, frh.:

### 15. Tekjuskattur frh.:

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig í árslok:

2013	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir .....	( 345)	9.860	9.515
Viðskiptakröfur .....	( 13)	0	( 13)
Frestaður skattalegur gengismunur .....	0	77	77
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 9.265)	0	( 9.265)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	4.752	0	4.752
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 4.871)	9.937	5.066
Jöfnun .....	4.871	( 4.871)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	0	5.066	5.066

### 2012

Fjárfestingareignir .....	( 352)	8.021	7.669
Viðskiptakröfur .....	( 21)	0	( 21)
Frestaður skattalegur gengismunur .....	( 150)	0	( 150)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 9.144)	0	( 9.144)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	4.690	0	4.690
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 4.977)	8.021	3.044
Jöfnun .....	4.977	( 4.977)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	0	3.044	3.044

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 4.752 millj. kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2014 vegna skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2013 nemur 46.327 millj. kr. (2012: 45.722 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2013	2012
Skattalegt tap vegna 2003, nýtanlegt til 2013 .....	0	110
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014 .....	163	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015 .....	198	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016 .....	1.439	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017 .....	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018 .....	30.966	32.201
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019 .....	3.038	3.038
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020 .....	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021 .....	3.345	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022 .....	2.498	2.498
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023 .....	1.950	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls .....	46.327	45.722

**16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2013	2012
Viðskiptaskuldir .....	135	114
Ógreiddir áfallnir vextir .....	275	358
Ógreiddur virðisaukaskattur .....	246	252
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	33	43
Aðrar skammtímaskuldir .....	54	50
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	<u>744</u>	<u>817</u>

**17. Stýring fjárhagslegrar áhættu**

**Yfirlit**

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, 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 samstæðunnar hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

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

**Lánsáhætta**

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

*Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur*

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 35% (2012: 36%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.:

Lánsáhætta frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Þann 31. desember 2013 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 65.189 millj. kr. (2012: 64.766 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2013	2012
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	441	407
Bundið fé .....	10	2.575	1.359
Handbært fé .....	11	398	667
		<u>3.414</u>	<u>2.433</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2013	Niðurfærsla 2013	kröfu 2012	Niðurfærsla 2012
Ógjaldfallið .....	347	( 29)	329	( 38)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	64	( 7)	59	( 12)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum .....	54	( 9)	58	( 20)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	42	( 20)	66	( 35)
	<u>506</u>	<u>( 65)</u>	<u>512</u>	<u>( 105)</u>

Lausafjánhætta

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Iceland. Í árslok voru 98,5% (2012: 89,9%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 1,5% (2012: 10,1%) skráð skuldabréf.

Í árslok 2013 var samstæðan ekki í skilum með öll sín lán. Lánin sem eru í vanskilum eru erlend lán samstæðunnar. Félagið hefur ekki fengið heimild frá Seðlabanka Ísland til að standa skil á þeim, en ágreiningur er um lögmæti þeirra.

Í þeim tilvikum sem samstæðufélög uppfylla ekki lánaskilyrði hefur félagið fengið staðfestingu frá hluta af lánveitendum um að þeir muni ekki gjaldfella lánin.

Þróun undanfarinna ára gerir það að verkum að samstæðan uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilareglum er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánakvaðir samnings á reikningsskiladegi þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lánveitendur samþykki, eftir reikningsskiladag og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin.

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.:

**Lausafjárahætta frh.:**

Samstæðan hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlendan lánveitanda um ákvæði í viðaukum við lánasamninga sem gerðir voru árið 2009 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu samstæðunnar. Viðaukar þessir hlutu ekki þá undanþágu Seðlabanka Íslands sem tilskilin var samkvæmt ákvæðum laga um gjaldeyrismál. Bankinn telur viðaukana ekki gilda þar sem að breytingar í þeim hafi ekki verið í samræmi við þær reglur sem gilda um fjármagnshöft á Íslandi. Seðlabanki Íslands sendi félaginu bréf þann 20. desember 2012 og tilkynnti félaginu að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hafi brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðaukana án þess að hafa leitað eftir samþykki bankans fyrir breytingunum. Seðlabanki Íslands hefur boðið félaginu og dótturfélagum þess sátt í þessu máli sem þau hafa samþykkt og er verið að vinna að frágangi skilyrða sáttarinnar. Samstæðan fékk ekki heimild hjá Seðlabanka Íslands til að greiða afborgun og vexti að fjárhæð 926 millj. kr. á gjalddaga í mars, júní, september og desember 2013.

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

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	74.696	82.095	32.972	40.709	1.883	6.531
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	744	744	744			
	<u>75.440</u>	<u>82.839</u>	<u>33.716</u>	<u>40.709</u>	<u>1.883</u>	<u>6.531</u>

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 926 millj. kr. og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

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

**Markaðsáhætta**

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

*Gengisáhætta*

Samstæðan býr við gengisáhhættu vegna handbærs fjár, lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2013	2012
Handbært fé í evrum .....	151	83
Vaxtaberandi skuldir í evrum .....	( 14.354)	( 15.123)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi .....	( 14.203)	( 15.040)

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta frh.:

Samningsbundið greiðslufæði í evrum greinist þannig:

2013	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum .....	3.188	297	297	890	1.705
Afborganir og vextir lána í evrum .....	( 14.195)	( 14.471)	0	0	0
	( 11.007)	( 14.174)	297	890	1.705

2012

Leigutekjur í evrum .....	4.012	318	318	942	2.434
Afborganir og vextir lána í evrum .....	( 15.414)	( 720)	( 14.694)	0	0
	( 11.402)	( 402)	( 14.376)	942	2.434

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2013	2012	2013	2012
EUR .....	162,10	160,85	158,60	168,97

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru 31. desember hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 1.420 millj. kr. (2012: 1.504 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2012.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2013	2012
Fjáreignir með breytilega vexti .....	2.973	2.026
Fjárskuldir með breytilega vexti .....	( 20.838)	( 15.448)
	( 17.865)	( 13.422)

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 179 millj. kr. (2012: 134 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2012. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 53.699 millj. kr. (2012: 59.140 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2013 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 537 millj. kr. (2012: 591 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

## Skýringar, frh.:

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

#### Markaðsáhætta frh.:

*Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði*

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

	2013		2012	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskuldir .....	441	441	407	407
Bundið fé .....	2.575	2.575	1.359	1.359
Handbært fé .....	398	398	667	667
Fjáreignir alls .....	3.414	3.414	2.433	2.433
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	5.513	5.717	15.165	15.263
Vaxtaberandi skammtímaskuldir .....	69.183	69.183	59.098	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	744	744	817	817
Fjárskuldir alls .....	75.440	75.644	75.080	75.178

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

#### 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.

### 18. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

#### Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

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

	Skýr.	2013	2012
<b>Eignir:</b>			
Bundið fé .....	10	1.033	763
Handbært fé .....	11	398	667
		1.431	1.430
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	36.438	35.794
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir) .....	16	206	136
		36.644	35.930

## Skýringar, frh.:

---

### 18. Tengdir aðilar frh.:

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

	Skýr.	2013	2012
Leigutekjur .....		62	60
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....		73	69
Vaxtagjöld og verðbætur .....	7	3.439	3.375

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

### 19. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2013	2012
Reitir I ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir II ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir III ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir IV ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir V ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VI ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	-

### 20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### (i) Dótturfélög

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

##### (ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

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

#### b. Erlendir gjaldmiðlar

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

#### c. Fjárfestingareignir

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

**20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**c. Fjárfestingareignir frh.:**

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

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

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

**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) Lán og kröfur**

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samstanda af handbæru fé, bundnu fé og öðrum kröfum.

**(ii) Fjárskuldir**

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

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

**(iii) Hlutafé**

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

*Kaup á eigin hlutum*

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.



**20. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**e. Virðisrýrnun fjáreigna**

Á hverjum uppgjörstæði 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 upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefanda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Samstæðan metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Við mat á kröfum eru flokkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisrýrnun kröfuflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum kröfum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisrýrnun fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis afvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

**f. Skuldbindingar**

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

**g. Tekjur**

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

**h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

**i. Hlunnindi starfsmanna**

*Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði*

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

**j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

**20. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.:**

**k. Tekjuskattur**

Gjaldfærður eða tekjufærður tekjuskattur myndast vegna frestunar á 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.

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

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

**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 hlutfé.

**m. Starfsþáttayfirlit**

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

**n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim**

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

# 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, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins.

Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins að öllu leyti nema hvað varðar skipum tilnefningarnefndar og starfskjaranefndar en stjórn gegnir því hlutverki að vera starfskjaranefnd.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 19. apríl 2013. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Frá aðalfundi 2013 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundi tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrir mælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstraráhætta er metin og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handleiðslu sérfræðinga á því sviði. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustýringarstefnu fyrir félagið sem er hluti af virku kerfi innra eftirlits í félaginu. Félagið hefur sett sér ítarlega verkferla um helstu þætti er snerta rekstur félagsins.

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

Guðjón Auðunsson, forstjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitir eiga átta 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, Elín Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarformaður félagsins.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Elín Árnadóttir, stjórnarformaður, fyrst kosin í stjórn árið 2010, Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Gunnar Jónsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjórn árið 2013 og Þórarinn V. Þórarinsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010.

Stjórnarmenn þurfa að standast ströng skilyrði Samkeppniseftirlitsins til stjórnarsetu vegna skilyrða sem eigendur félagsins hafa undirgengist. Skilyrðin eiga m.a. að tryggja að stjórnarmenn séu óháðir hluthöfum félagsins og öðrum fyrirtækjum á Íslandi sem starfa á sama markaði. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Stjórn félagsins er skipuð þremur körlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar sem er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, hinn með viðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður, tveir hæstaréttarlögmenn með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja og hagfræðingur með viðtæka reynslu á fjármálamarkaði m.a. sem stjórnandi í kauphöll, bankastjóri og ráðgjafi. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

Stjórn félagsins hefur skipað endurskoðunarnefnd sem er skipuð tveimur stjórnarmönnum, þeim Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni, og einum utanaðkomandi nefndarmanni, Hafdísí Böðvarsdóttur, löggiltur endurskoðandi. Finnur Sveinbjörnsson er formaður nefndarinnar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Frá aðalfundi 2013 voru haldnir átta fundir hjá endurskoðunarnefnd. Full mæting var á alla fundi endurskoðunarnefndar á tímabilinu.

Stjórn Reita hefur metið störf sín út frá *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Matið var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfstímabils. Matið var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjórn eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Niðurstaða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjórn þótti ástæða til að endurskoða.