

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2014

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	29

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt níu 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, Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótel Reykjavík Natura.

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2014 námu 8.515 millj. kr. samanborið við 8.168 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 5.982 millj. kr. samanborið við 5.859 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. en var árið áður 8.696 millj. kr. Hagnaður ársins nam 2.458 millj. kr. samanborið við 7.670 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 1.158 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 102.299 millj. kr. í árslok 2014, en þar af nema fjárfestingareignir 101.010 millj. kr.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 39.883 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 751 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2014 var 39%.

Á árinu 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun sem fól í sér sölu á nýju hlutfé til nýrra og núverandi hluthafa að andvirði 17.000 millj. kr. og 51.000 millj. kr. lánsfjármögnun. Hin nýja lánsfjármögnun fólst að stærstum hluta í sölu á skuldabréfum að fjárhæð 25.550 millj. kr. til hóps fjárfesta og lánsfjármögnun frá Íslandsbanka. Með endurfjármögnuninni voru nær öll eldri lán félagsins gerð upp. Eftir endurfjármögnun hefur fjárhagslegur styrkur samstæðunnar aukist verulega ásamt því sem fjármagnskostnaður lækkar umtalsvert. Gefur þessi staða samstæðunni betri möguleika en áður að rækja hlutverk sitt, framfylgja stefnum sínum og áherslum.

Gert er ráð fyrir er kauphallarskráningu hluta- og skuldabréfa félagsins á fyrri hluta árs 2015.

Eigendur

Hluthafar félagsins voru sex í ársbyrjun en í árslok eru þeir orðnir 184. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 77,3% hlutfjárins eru:

	Eignarhlutur
Eignabjarg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.)	24,0%
Landsbankinn hf.	17,7%
Gildi - lífeyrissjóður	8,0%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	7,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	5,3%
Íslandsbanki hf.	3,9%
Glitnir hf.	3,6%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 eru eignarhlutir nokkurra hluthafa Reita skilyrtir. Vísað er til úrskurðarins varðandi frekari upplýsingar.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarhættum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, 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 Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórnarhættir frh.:

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.

Á hluthafafundi í nóvember 2014 veitti hluthafafundur stjórn félagsins heimild til hækkunar á hlutafé um allt að 4.000.000 hluta sem seldir væru í lokuðu útboði til starfsmanna félagsins. Gengi útboðsins er það sama og samþykkt var í annarri aukningu hlutafjár sem samþykkt var á sama fundi. Stjórn félagsins hefur nýtt þessa heimild og fer útboðið fram þann 23. – 26. febrúar næstkomandi. Félagið kemur ekki á neinn hátt að kaupum starfsmanna með lánveitingum eða veitingu söluréttá.

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

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

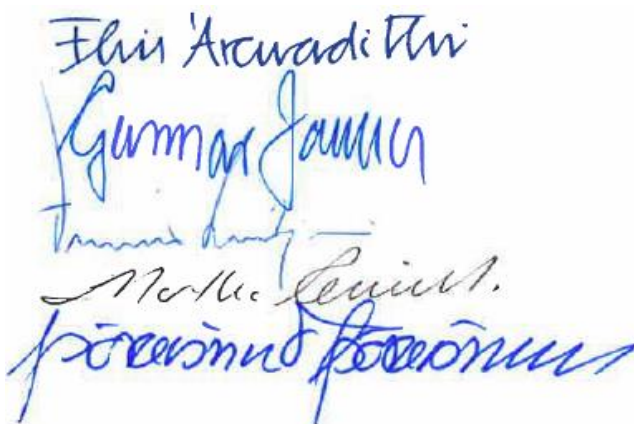
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

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 2014 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 20. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau 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 skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, 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 reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat 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 samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

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, 20. febrúar 2015

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.515	8.168
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.105)	(1.881)
Hreinar leigutekjur		<u>6.410</u>	<u>6.287</u>
Stjórnunarkostnaður	6	(428)	(428)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		5.982	5.859
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.936	8.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna		<u>8</u>	<u>51</u>
Rekstrarhagnaður		7.926	14.606
Fjármunatekjur		542	1.214
Fjármagnsgjöld		(5.023)	(6.128)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(4.481)</u>	<u>(4.914)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.445	9.692
Tekjuskattur	15	(987)	(2.022)
Hagnaður ársins		<u>2.458</u>	<u>7.670</u>
Önnur heildarafkoma		<u>0</u>	<u>0</u>
Heildarhagnaður ársins		<u><u>2.458</u></u>	<u><u>7.670</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	13	<u>5,6</u>	<u>18,3</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	101.010	97.710
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
Veltufjármunir		1.289	3.414
Eignir samtals		102.299	101.124
Eigið fé			
Hlutfé		751	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		29.069	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.670	200
Óráðstafað eigið fé		8.458	7.470
Eigið fé	12	39.948	20.618
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	53.244	5.513
Tekjuskattsskuldbinding	15	6.055	5.066
Langtímaskuldir		59.299	10.579
Vaxtaberandi skuldir	14	1.960	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	1.092	744
Skammtímaskuldir		3.052	69.927
Skuldir samtals		62.351	80.506
Eigið fé og skuldir samtals		102.299	101.124

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2014

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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	420	12.528	200	7.470	20.618
Árið 2014						
Eigið fé 1. janúar 2014		420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður ársins				1.470	988	2.458
Útgefið nýtt hlutafé		331	16.669			17.000
Kostnaður vegna útgáfu á nýju hlutafé			(128)			(128)
Eigið fé 31. desember 2014	12	751	29.069	1.670	8.458	39.948

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		2.458	7.670
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.936)	(8.696)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8 (	8)	(51)
Hrein fjármagnsgjöld	7	4.481	4.914
Tekjuskattur	15	987	2.022
		<u>5.982</u>	<u>5.859</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	11)	12
Skammtímaskuldir, breyting		254	8
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>243</u>	<u>20</u>
Innheimtar vaxtatekjur		194	180
Greidd vaxtagjöld .....	(	5.261)	(3.756)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.158</u>	<u>2.303</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (	2.027)	(821)
Söluverð fjárfestingareigna	8	670	168
Aðrar kröfur, breyting		15	(42)
Bundið fé, breyting		2.249	(1.221)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>907</u>	<u>(1.916)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé		16.872	0
Tekin ný langtímalán		52.370	0
Afborganir langtímalána .....	(	71.187)	(653)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.945)</u>	<u>(653)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		120	(266)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	12)	(3)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>398</u>	<u>667</u>
Handbært fé í árslok		<u>506</u>	<u>398</u>
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Lokagreiðsla skuldabréfaflokks		0	(6.643)
Ný lántaka		0	6.643
Söluverð fjárfestingareigna		0	329
Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna		0	(329)

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 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 2014 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) 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., Reitir VIII ehf. og Reitir þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“ eða „dótturfélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 20. febrúar 2015.

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 21c.

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 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. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

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

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir. 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. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur 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 8 um fjárfestingareignir.

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 6,4 ár (2013: 6,7 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2014	2013
Innan eins árs	8.249	8.009
Eftir eitt ár og innan fimm ára	31.005	26.889
Eftir meira en fimm ár	15.794	24.910
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>55.048</u>	<u>59.807</u>

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

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur	380	365
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	96%

Um 19% (2013: 20%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélögum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.216	1.161
Viðhald og endurbætur	663	526
Vátryggingar	83	81
Virðisrýrnun krafna	47	14
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	96	99
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.105</u>	<u>1.881</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	287	261
Annar stjórnunarkostnaður	139	157
Kostnaður vegna endurskipulagningar	2	10
Stjórnunarkostnaður alls	<u>428</u>	<u>428</u>

Skýringar, frh.:

6. Stjórnunarkostnaður, frh.:

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2014	2013
Laun	218	198
Mótframlag í lífeyrissjóð	22	20
Önnur launatengd gjöld	47	43
Laun og launatengd gjöld alls	287	261
Stöðugildi í árslok	18	18
Stöðugildi að meðaltali á árinu	19	18

Laun og önnur hlunnindi forstjóra móðurfélagsins á árinu námu 31 millj. kr. (2013: 29 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í mótframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu (2013: 3 millj. kr.).

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

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	143	108
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	54	80
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	345	1.026
Fjármunatekjur alls	542	1.214
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(4.427)	(4.048)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(596)	(2.080)
Fjármagnsgjöld alls	(5.023)	(6.128)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.481)	(4.914)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2014	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Bygginga- réttir og annað	Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Viðbætur ársins	552	906	119	450	2.027
Selt á árinu	(49)	(59)	0	(457)	(565)
Endurflokkað	0	(319)	0	319	0
Staða 31.12	32.479	34.785	9.343	22.315	98.922
Matsbreyting					
Staða 1.1	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Matsbreyting ársins	1.181	789	905	(939)	1.936
Selt á árinu	10	(27)	0	(81)	(98)
Endurflokkað	0	62	0	(62)	0
Staða 31.12	(1.254)	4.026	4.274	(4.958)	2.088
Bókfært verð 31.12	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:
2013

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Bygginga- réttir og annað	Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	30.197	34.614	9.151	23.212	97.174
Viðbætur ársins	670	46	73	32	821
Selt á árinu	(51)	(403)	0	(81)	(535)
Endurflokkað	1.160	0	0	(1.160)	0
Staða 31.12	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Matsbreyting					
Staða 1.1	(4.931)	415	1.636	(5.655)	(8.535)
Matsbreyting ársins	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696
Selt á árinu	43	46	0	0	89
Endurflokkað	(620)	0	0	620	0
Staða 31.12	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710
Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:				2014	2013
Fasteignir				97.286	94.594
Byggingaréttir og ótektjuberandi fjárfestingareignir				3.724	3.116
Fjárfestingareignir alls				101.010	97.710

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 101.010 millj. kr. í árslok (2013: 97.710 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 68.615 millj. kr. (2013: 56.901 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 102.519 millj. kr. (2013: 100.732 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 55.203 millj. kr. í árslok (2013: 74.696 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 410 millj. kr. (2013: 3.605 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 893 millj. kr. (2013: 15.089 millj. kr.). Eignarhlutir í Reitum I ehf., Reitum II ehf., Reitum IV ehf., Reitum V ehf., Reitum VI ehf. og Reitum VIII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 52.706 millj. kr. Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 14.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.225 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 2.199 millj. kr.). Kvaðirnar fýrnast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 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 byggingaréttanna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söliverði byggingaréttanna á hvern fermetra.

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

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 og veginn fjármagnskostnaður (WACC).

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 97,3% til framtíðar (2013: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2015 og áætluðum álögum. Veruleg breyting var á fasteignamati fasteigna samstæðunnar milli árana 2014 og 2015.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunaruálagi) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) 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 fyrir ríkistryggt skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2013: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2014	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	750 - 4.000	600 - 13.000	2.600 - 4.000	550 - 1.750	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.695	2.272	2.834	1.103	1.831
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,3%	6,2% - 7,5%	
Vegið meðaltal	6,6%	6,5%	6,2%	6,8%	6,6%
2013					
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	650 - 3.433	575 - 19.250	2.400 - 3.600	450 - 1.567	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713
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%

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2014		Áhrif á gangvirði 2013	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	4.285	(4.285)	3.424	(3.424)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 1%	15.734	(11.624)	15.610	(11.556)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. á árinu 2014 samanborið við 8.696 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítillaga lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	242	231
Aðrar skammtímakröfur	215	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	457	441

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	65	105
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(43)	(54)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	47	14
Staða 31. desember	69	65

10. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánardrottna 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 lána. Lækkun í bundnu fé á árinu 2014 að fjárhæð 2.249 millj. kr. má rekja til endurfjármögnunar samstæðunnar þar sem bundið fé var notað til endurgreiðslu 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 almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 751 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í desember 2014 gaf félagið út nýtt hlutfé að nafnverði 331 millj. kr. Útgefið hlutfé í árslok nemur 751 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

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

12. Eigið fé, frh.:

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

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 vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til langtíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 55% í árslok 2014. Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé.

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

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2013 og 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015.

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.

	2014	2013
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	2.458	7.670
Hlutafé í ársbyrjun	420	420
Áhrif hlutafjárukningar	20	0
Vegið meðaltal útistandandi hluta	440	420
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	5,6	18,3

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Nánar er fjallað endurfjármögnunina og tryggingafyrirkomulagið í skýringu 17 (Lausafjánhætta).

Langtímaskuldir

	2014	2013
Innan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	27.245	0
Skuldabréfaútgáfa	25.461	0
	<u>52.706</u>	<u>0</u>
Utan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	2.203	73.566
Skuldabréfaútgáfa	1.095	1.130
	<u>3.298</u>	<u>74.696</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	56.004	74.696
Næsta árs afborganir og langtímaskuldir flokkaðar sem skammtímaskuldir	(1.067)	(68.257)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(893)	(926)
Eignfærður lántökukostnaður	(800)	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>53.244</u>	<u>5.513</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.067	29.175
Langtímaskuldir flokkuð sem skammtímaskuldir vegna brota á lánaskilyrðum	0	39.082
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>1.960</u>	<u>69.183</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>55.204</u>	<u>74.696</u>

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2014	Eftir- stöðvar 2013
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	27.245	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	4,0%	2044	25.461	0
			<u>52.706</u>	<u>0</u>
Utan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	5,9%	2015	0	43.868
Verðtryggðar skuldir	7,5%	2014-2015	0	4.986
Verðtryggðar skuldir	5,4%	2016-2035	1.309	2.300
Verðtryggðar skuldir	4,9%	2044	0	1.414
Óverðtryggð skuldir	9,5%	2014	0	6.643
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	1.096	1.130
Skuldir í evrum	Euribor + 1,7%	2014	893	14.354
			<u>3.298</u>	<u>74.695</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			56.004	74.695

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi		Samkvæmt samningum	
	2014	2013	2014	2013
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926	893	926
Afborganir 2014	0	68.257	0	29.853
Afborganir 2015	1.067	252	1.067	38.371
Afborganir 2016	1.106	257	1.106	280
Afborganir 2017	1.144	260	1.144	522
Afborganir 2018	1.189	269	1.189	269
Afborganir 2019	1.235	279	1.235	249
Afborganir síðar	49.370	4.196	49.370	4.226
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>56.004</u>	<u>74.696</u>	<u>56.004</u>	<u>74.696</u>

Í árslok 2014 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína að einum undanskildum. Brot á kvöðum í þessum lánasamningi hefur ekki áhrif á lánakvaðir í öðrum lánasamningum. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjárahætta).

15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 28,7% (2013: 20,9%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2014		2013	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>3.445</u>		<u>9.692</u>	
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	(689)	20,0%	(1.938)
Niðurfærð tekjuskattseign	8,7%	(298)	0,9%	(83)
Virkur tekjuskattur	28,7%	<u>(987)</u>	20,9%	<u>(2.022)</u>

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	5.066	3.044
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélagi	2	0
Tekjuskattur ársins	987	2.022
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>6.055</u>	<u>5.066</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2014	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(278)	10.207	9.929
Viðskiptakröfur	(14)	0	(14)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	115	115
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(9.005)	0	(9.005)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.030	0	5.030
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.267)	10.322	6.055
Jöfnun	4.267	(4.267)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>0</u>	<u>6.055</u>	<u>6.055</u>

Skýringar, frh.:

15. Tækjuskattur, frh.:

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 tækjuskattseignar	4.752	0	4.752
Tækjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.871)	9.937	5.066
Jöfnun	4.871	(4.871)	0
Tækjuskattsskuldbinding 31. desember	0	5.066	5.066

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

Tækjuskattseign að fjárhæð 5.030 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tækjuskatt á árinu 2015 vegna skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2014 nemur 45.024 millj. kr. (2013: 46.327 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2014	2013
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	0	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	191	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.136	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	29.655	30.966
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	3.291	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.408	2.498
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.981	1.950
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	594	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	45.024	46.327

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	118	135
Ógreiddir áfallnir vextir	281	275
Ógreiddur virðisaukaskattur	222	246
Fyrirframinnheimtar tekjur	45	33
Aðrar skammtímaskuldir	426	55
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	1.092	744

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindi 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. Stjórnfélagsins 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% (2013: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í árslok 2014 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 893 millj. kr. (2013: 65.189 millj. kr.). Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 52.706 millj. kr. Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2014	2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
		<u>1.289</u>	<u>3.414</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2014	Niðurfærsla 2014	kröfu 2013	Niðurfærsla 2013
Ógjaldfallið	346	(30)	347	(29)
Gjaldfallið innan 30 daga	83	(7)	64	(7)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	63	(13)	54	(9)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	34	(19)	42	(20)
	<u>526</u>	<u>(69)</u>	<u>506</u>	<u>(65)</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 er í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok voru 52,6% (2013: 98,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir, 47,4% (2013: 1,5%) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Fyrirkomulagið felur í sér að lánardrottinnar sem falla þar undir gerast aðilar að svokölluðu veðhafasamkomulagi sem tryggir þeim öllum jafnan forgangsrétt til þeirra trygginga sem samstæðan setur fyrir lánveitingunum undir tryggingabréfi og veðsamningi sem samstæðan hefur gefið út. Tryggingabréfið tilgreinir þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum lánardrottna en þær eru nær allar fasteignir í eigu dótturfélaga, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum (sem eingöngu mega innihalda verðbréf sem njóta ríkisábyrgðar eða sambærileg verðbréf). Sérstakur umboðsmaður, svokallaður veðgæsluáðili, fer með hagsmunagæslu fyrir lánardrottana og ákveðið eftirlitshlutverk, þar sem félagið hefur skilgreindar heimildir til að skipta um veðandlög undir tryggingabréfinu eða færa nýjar skuldbindingar undir það án þess að leita samþykkis lánardrottna. Fyrirkomulagið eykur þannig sveigjanleika félagsins umtalsvert varðandi endurfjármögnun og kaup og sölu eigna.

Í árslok 2014 var samstæðan í skilum með öll sín lán að einu undanskildu. Viðauki frá júní 2014 við lán við erlendan lánveitanda að fjárhæð 865 millj. kr. bíður staðfestingar lánveitandans á afléttingu skilyrða fyrir gildistöku. Gildistaka viðaukans gerir samstæðunni kleift að koma láninu í skil í samræmi við sátt sem gerð var við Seðlabanka Íslands. Vanskil þessa erlenda láns hefur ekki áhrif á lánakvaðir annarra samninga. Er heildarfjárhæð lánsins ásamt áföllum vöxtum að fjárhæð 893 millj. kr. færð meðal skammtímaskulda.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta, frh.:

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

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	55.204	93.229	4.089	3.182	9.518	76.440
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	1.092			
	<u>56.296</u>	<u>94.321</u>	<u>5.181</u>	<u>3.182</u>	<u>9.518</u>	<u>76.440</u>

2013

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:

Vaxtaberandi skuldir	74.696	84.658	32.972	40.709	1.883	6.531
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	744	744	744			
	<u>75.440</u>	<u>85.402</u>	<u>33.716</u>	<u>40.709</u>	<u>1.883</u>	<u>6.531</u>

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 893 millj. kr. (2013: 926 millj. kr.) og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

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:

	2014	2013
Handbært fé í evrum	82	151
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(893)	(14.354)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	(811)	(14.203)

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2014	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	3.101	288	288	865	1.659
Afborganir og vextir skulda í evrum	(893)	(893)	0	0	0
	<u>2.208</u>	<u>(605)</u>	<u>288</u>	<u>865</u>	<u>1.659</u>

2013

Leigutekjur í evrum	3.188	297	297	890	1.705
Afborganir og vextir skulda í evrum	(14.195)	(14.471)	0	0	0
	<u>(11.007)</u>	<u>(14.174)</u>	<u>297</u>	<u>890</u>	<u>1.705</u>

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2014	2013	2014	2013
EUR	154,83	162,10	154,30	158,60

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 81 millj. kr. (2013: 1.420 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2013.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2014	2013
Fjáreignir með breytilega vexti	832	2.973
Fjárskuldir með breytilega vexti	(893)	(20.838)
	(61)	(17.865)

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 1 millj. kr. (2013: 179 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 2013. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.111 millj. kr. (2013: 53.699 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 551 millj. kr. (2013: 537 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2014		2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	457	441	441
Bundið fé	326	326	2.575	2.575
Handbært fé	506	506	398	398
Fjáreignir alls	1.289	1.289	3.414	3.414
Vaxtaberandi langtímaskuldir	53.244	53.244	5.513	5.717
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	1.960	1.960	69.183	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	744	744
Fjárskuldir alls	56.296	56.296	75.440	75.644

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

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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 lausafjárhættu, 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. Hluthafi sem hefur veruleg áhrif í árslok er Eignabjarg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.), Landsbankinn hf. var tengdur aðili fram til 15. desember þegar endurfjármögnun félagsins lauk.

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

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

	Skýr.	2014	2013
Eignir:			
Bundið fé	10	0	1.033
Handbært fé	11	444	398
		<u>444</u>	<u>1.431</u>
 Skuldir:			
Vaxtaberandi skuldir	14	0	36.438
Ógreiddir áfallnir vextir	16	0	206
Aðrar skammtímaskuldir	16	353	0
		<u>353</u>	<u>36.644</u>

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

Leigutekjur		160	62
Vaxtatekjur af bankainnstæðum		67	73
Vaxtagjöld og verðbætur	7	(2.663)	(3.439)

Þóknun til hluthafa í tengslum við endurfjármögnun félagsins að fjárhæð 128 millj. kr. er færð til lækkunar á eigin fé félagsins og þóknun að fjárhæð 225 millj. kr. er eignfærð vegna lántöku.

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

Skýringar, frh.:

19. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2014	2013
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 VIII ehf.	Ísland	100%	-
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%

20. Ágreiningsmál

Í tengslum við uppgreiðslu á tveimur lánnum við erlendan lánveitanda samstæðunnar áréttaði lánveitandi að uppgreiðslan takmarkaði í engu rétt hans til að koma fram með kröfu síðar undir lánasamningunum vegna meints aukins kostnaðar í tengslum við tafir á greiðslu afborgana af lánnum vegna rannsóknar Seðlabankans. Slík krafa hefur ekki verið sett fram og alls óvíst hvort verði og þá að hvaða umfangi. Kæmi slík krafa fram telur félagið sig hafa góðar málsástæður til varna.

21. 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 yferráð. Yferráð 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 yferráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að laga þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem 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.

21. 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 samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

(ii) Fjárskuldir

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

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

(iii) Hlutfé

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

21. 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.

21. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, 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 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. 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 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2015, 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 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 2014 voru haldnir 15 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, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og

Guðjón Auðunsson er 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 níu 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 hjá átta dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarformaður félagsins, en Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri félagsins, gegnir hlutverki varamanns í einu þeirra.

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.

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 hefur verið skipuð tveimur stjórnarmönnum, þeim Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni, og einum utanaðkomandi nefndarmanni, Hafðísi Böðvarsdóttur, löggiltum endurskoðanda. Finnur Sveinbjörnsson er formaður nefndarinnar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Frá aðalfundi 2014 voru haldnir sex fundir hjá endurskoðunarnefnd og einn sameiginlegur fundur með stjórn. Full mæting var á alla fundi endurskoðunarnefndar á tímabilinu fyrir utan einn.

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.