

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2015

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
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit	29
Stjórnarháttayfirlýsing	31

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt tíu 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 415 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra um 96%. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Kauphallarhúsið, Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótel Reykjavík Natura.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2015 námu 8.927 millj. kr. samanborið við 8.515 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 6.265 millj. kr. samanborið við 5.982 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er fyllilega í samræmi við þær áætlanir sem höfðu verið opinberlega birtar.

Matshækkun fjárfestingareigna nam 6.548 millj. kr. en var árið áður 1.944 millj. kr. Hagnaður ársins nam 7.397 millj. kr. samanborið við 2.458 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 3.756 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 112.802 millj. kr. í árslok 2015, en þar af nema fjárfestingareignir 110.947 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 46.736 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 744 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok 2015 var 41,4%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 1.036 millj. kr., eða 1,40 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár, til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Á síðasta ári tók félagið stór skref í mótun eignasafnsins með kaupum og sölum eigna og eignasafna. Helst ber að nefna í því samhengi kaup á dótturfélaginu Reitir Hótel Ísland ehf. sem á fasteignina Ármúla 9 fyrir um 3.800 millj. króna og kaup á nokkrum fasteignafélögum í rekstri Stefnis að heildarvirði 17.980 millj. kr. Kaup eignanna eru háð fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Félagið hefur áform um að halda áfram á þeirri braut að kaupa eignir sem falla að fjárfestingarstefnu félagsins.

Undir lok ársins gaf félagið út skuldabréf undir nýjum útgáfuramma félagsins. Um var að ræða viðbót við fyrirliggjandi skuldabréfaflokk auk nýrrar verðtrygðrar útgáfu með styttri líftíma. Þessi vegferð auðveldar félaginu að sækja fjármögnun inn á skuldabréfamarkað.

Hlutfé og eigendur

Í árslok 2015 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 755 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 11 millj. kr. Hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þann 9. apríl 2015 og í útboði í aðdraganda skráningar fjölgaði hluthöfum umtalsvert. Hluthafar félagsins voru 184 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 2.181 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 63,2% hlutfjárins eru:

	Eignarhlutur
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,0%
Arion banki hf.	9,6%
Glitnir HoldCo ehf.	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,6%
Stapi lífeyrissjóður	2,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,0%
Landsbankinn hf.	1,7%

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórnarhættir

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

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 stjórnarháttayfirlýsingunni. Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 17 við ársreikninginn, stýring fjárhagslegrar áhættu.

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 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

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 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 17. febrúar 2016

Í stjórn félagsins:







Forstjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2015. 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 reikningskilastaðla, 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 reikningskilaaðferðir 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 2015, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og forstjóra

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

Reykjavík, 17. febrúar 2016

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		<u>6.807</u>	<u>6.410</u>
Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>6.548</u>	<u>1.944</u>
Rekstrarhagnaður		12.813	7.926
Fjármunatekjur		150	542
Fjármagnsgjöld		(3.529)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(3.379)</u>	<u>(4.481)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434	3.445
Tekjuskattur	15	(2.037)	(987)
Heildarhagnaður ársins		<u><u>7.397</u></u>	<u><u>2.458</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	13	<u>9,8</u>	<u>5,6</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	110.947	101.010
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	735	457
Bundið fé	10	538	326
Handbært fé	11	582	506
Veltufjármunir		1.855	1.289
Eignir samtals		112.802	102.299
Eigið fé			
Hlutfé		744	751
Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutfjár		28.467	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna		6.822	1.670
Óráðstafað eigið fé		10.703	8.458
Eigið fé	12	46.736	39.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	55.108	53.244
Tekjuskattsskuldbinding	15	8.078	6.055
Langtímaskuldir		63.186	59.299
Vaxtaberandi skuldir	14	2.050	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	830	1.092
Skammtímaskuldir		2.880	3.052
Skuldir samtals		66.066	62.351
Eigið fé og skuldir samtals		112.802	102.299

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2015

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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 við útgáfu á nýju hlutafé			(128)			(128)
Eigið fé 31. desember 2014	12	<u>751</u>	<u>29.069</u>	<u>1.670</u>	<u>8.458</u>	<u>39.948</u>
Árið 2015						
Eigið fé 1. janúar 2015		751	29.069	1.670	8.458	39.948
Heildarhagnaður ársins				5.152	2.245	7.397
Útgefið nýtt hlutafé		4	187			191
Endurkaup á eigin bréfum		(11)	(789)			(800)
Eigið fé 31. desember 2015	12	<u>744</u>	<u>28.467</u>	<u>6.822</u>	<u>10.703</u>	<u>46.736</u>

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 2015 („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., Reitir þjónusta ehf. og Reitir Hótel Ísland ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“ eða „dótturfélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 17. febrúar 2016.

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 22c.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem 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.

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. 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)

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 en lítill hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,0 ár (2014: 6,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2015	2014
Innan eins árs	9.127	8.249
Eftir eitt ár og innan fimm ára	27.455	31.005
Eftir meira en fimm ár	20.622	15.794
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>57.204</u>	<u>55.048</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	397	380
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	96%

Um 19% (2014: 19%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.333	1.216
Viðhald og endurbætur	564	663
Vátryggingar	81	83
Virðisrýrnun krafna	34	47
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	108	96
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.120</u>	<u>2.105</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Skýringar, frh.:

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:	2015	2014
Laun og launatengd gjöld	299	285
Annar stjórnunarkostnaður	156	141
Kostnaður vegna endurskipulagningar	0	2
Stjórnunarkostnaður alls	<u>455</u>	<u>428</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	239	218
Móttframlag í lífeyrissjóð	24	22
Önnur launatengd gjöld	36	45
Laun og launatengd gjöld alls	<u>299</u>	<u>285</u>

Stöðugildi í árslok	19	18
Stöðugildi að meðaltali á árinu	19	19

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	41	143
Vaxtatekjur af lánnum og kröfum	55	54
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	54	345
Fjármunatekjur alls	<u>150</u>	<u>542</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.386)	(4.427)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.143)	(596)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(3.529)</u>	<u>(5.023)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.379)</u>	<u>(4.481)</u>
----------------------------	-----------------	-----------------

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2015

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Þróunar- eignir og annað	Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	32.479	34.785	9.343	22.315	98.922
Kaup ársins	0	78	3.562	729	4.369
Viðbætur ársins	220	160	95	170	645
Selt á árinu	(27)	(746)	0	(744)	(1.517)
Staða 31.12	<u>32.672</u>	<u>34.277</u>	<u>13.000</u>	<u>22.470</u>	<u>102.419</u>
Matsbreyting					
Staða 1.1	(1.254)	4.026	4.274	(4.958)	2.088
Matsbreyting ársins	1.593	2.549	1.108	1.298	6.548
Selt á árinu	(54)	(37)	(6)	(11)	(108)
Staða 31.12	<u>285</u>	<u>6.538</u>	<u>5.376</u>	<u>(3.671)</u>	<u>8.528</u>
Bókfært verð 31.12	<u>32.957</u>	<u>40.815</u>	<u>18.376</u>	<u>18.799</u>	<u>110.947</u>

8. Fjárfestingareignir, frh.:
2014

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Þróunar- eignir og annað	Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Kaup ársins	279	772	0	380	1.431
Viðbætur ársins	273	134	119	70	596
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	(931)	1.944
Selt á árinu	10	(27)	0	(89)	(106)
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
Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:				2015	2014
Fasteignir				106.658	97.286
Byggingaréttir og ótektjuberandi fjárfestingareignir				4.289	3.724
Fjárfestingareignir alls				110.947	101.010

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 110.947 millj. kr. í árslok (2014: 101.010 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 69.051 millj. kr. (2014: 68.615 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 107.758 millj. kr. (2014: 102.519 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 57.158 millj. kr. í árslok (2014: 55.204 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 357 millj. kr. (2014: 410 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutur í Reitum VII ehf. er veðsettur til tryggingar skuldum félagsins að fjárhæð 818 millj. kr. (2014: 893 millj. kr.). Eignarhlutir í Reitum I ehf., Reitum II ehf., Reitum III ehf., Reitum IV ehf., Reitum V ehf., Reitum VI ehf., Reitum VIII ehf. og Reitum Hótel Íslandi ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 55.828 millj. kr. (2014: 52.706 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 14.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.693 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 2.225 millj. kr.). Kvaðirnar fynast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálstri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt 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.

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

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 á hvern fermetra.

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 frádrögnum 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 (2014: 97,3%).

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.

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% eiginfjárhlutfalli (2014: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2015	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	32.957	40.815	18.376	18.799	110.947
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	900 - 4.067	650 - 18.833	2.700 - 3.900	350 - 1.833	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.787	2.360	2.955	1.206	1.962
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,0% - 7,3%	6,0% - 7,3%	6,0% - 7,1%	6,0% - 7,3%	
Vegið meðaltal	6,5%	6,4%	6,1%	6,7%	6,4%

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

2014

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	32.919	40.163	14.641	16.587	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%

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2015		Áhrif á gangvirði 2014	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	4.721	(4.721)	4.285	(4.285)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	8.031	(6.879)	7.226	(6.216)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 6.548 millj. kr. á árinu 2015 samanborið við 1.944 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítillega lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptakröfur	244	242
Aðrar skammtímakröfur	491	215
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	735	457

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	2015	2014
Staða 1. janúar	69	65
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(30)	(43)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	34	47
Staða 31. desember	73	69

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.

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 útgefnir af móðurfélaginu og eru útstandandi á reikningskiladegi.

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 755 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í byrjun mars 2015 gaf félagið út hlutfé að nafnverði 4 millj. kr. sem selt var til starfsmanna félagsins byggt á heimild hluthafafundar þann 21. nóvember 2014 og nam söluverðið 191 millj. kr.

Í júní 2015 var áætlun um endurkaup á eigin hlutum félagsins hrint í framkvæmd. Samkvæmt endurkaupaáætluninni verða að hámarki keyptir 34 millj. hlutir og fjárhæð endurkaupanna verður aldrei hærra en 2.300 millj. kr. Framkvæmd endurkaupaáætlunar lýkur á aðalfundardegi félagsins 2016 en þó aldrei síðar en þann 29. febrúar 2016 ef kaupum samkvæmt áætluninni verður ekki lokið áður. Endurkaupaáætlunin er framkvæmd í samræmi við samþykkt hluthafafundar, hlutfélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005. Á árinu keypti félagið eigin bréf að nafnverði 11 millj. kr. og var kaupverð hlutanna 800 millj. kr. Í lok ársins átti félagið 1,4% af heildarhlutfé þess.

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.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, án matsbreytingar fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, 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 lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 52% í árslok 2015.

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

Arður

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 1.036 millj. kr., eða 1,40 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útstandandi hlutfjár, til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

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.

	2015	2014
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	7.397	2.458
Hlutafé í ársbyrjun	751	420
Áhrif hlutafjárukningar	3	20
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(2)	0
Vegið meðaltal útistandandi hluta	752	440
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	9,8	5,6

14. Vaxtaberandi skuldir

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

Í árslok 2015 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Undir rammanum er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. Útgáfa ársins 2015 nam 3.800 millj. kr. en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, eru til umfjöllunar í þessari skýringu. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjánhætta).

Langtímaskuldir

	2015	2014
Innan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	26.544	27.245
Skuldabréfaútgáfa	29.284	25.461
	<u>55.828</u>	<u>52.706</u>
Utan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	906	2.203
Skuldabréfaútgáfa	1.065	1.095
	<u>1.971</u>	<u>3.298</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>57.799</u>	<u>56.004</u>
Næsta árs afborganir	(1.232)	(1.067)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(818)	(893)
Eignfærður lántökukostnaður	(641)	(800)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>55.108</u>	<u>53.244</u>

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

<i>Skammtímaskuldir</i>	2015	2014
Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.232	1.067
Gjaldfallnar afborganir og vextir	818	893
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>2.050</u>	<u>1.960</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>57.158</u>	<u>55.204</u>

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2015	Eftir- stöðvar 2014
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	24.232	27.245
Verðtryggðar skuldir	4,0%	2020	2.312	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,9%	2044	28.006	25.461
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,4%	2024	1.278	0
			<u>55.828</u>	<u>52.706</u>
Utan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	8,6%	2016-2035	88	1.309
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	1.065	1.096
Skuldir í evrum	Euribor + 1,7%	2014	818	893
			<u>1.971</u>	<u>3.298</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			<u>57.799</u>	<u>56.004</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2015	2014
Gjaldfallnar afborganir og vextir	818	893
Afborganir 2015	0	1.067
Afborganir 2016	1.232	1.106
Afborganir 2017	1.281	1.144
Afborganir 2018	1.331	1.189
Afborganir 2019	1.384	1.235
Afborganir 2020	3.522	1.187
Afborganir síðar	48.231	48.183
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>57.799</u>	<u>56.004</u>

Í árslok 2015 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína að einum undanskildum. Brot á kvöðum í þeim lánasamningi hefur ekki áhrif á lánakvaðir í öðrum lánasamningum.

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 21,6% (2014: 28,7%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2015		2014	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434		3.445
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	(1.887)	20,0%	(689)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1,6%	(150)	8,7%	(298)
Virkur tekjuskattur	21,6%	(2.037)	28,7%	(987)

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2015		2014	
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar		6.055		5.066
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélagi	(14)		2
Tekjuskattur ársins		2.037		987
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember		8.078		6.055

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2015	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(310)	11.565	11.255
Viðskiptakröfur	(6)	0	(6)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	30	30
Yfirfærslu skattalegt tap	(8.381)	0	(8.381)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.180	0	5.180
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(3.517)	11.595	8.078
Jöfnun	3.517	(3.517)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	8.078	8.078

2014

Fjárfestingareignir	(278)	10.207	9.929
Viðskiptakröfur	(14)	0	(14)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	115	115
Yfirfærslu 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	0	6.055	6.055

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 5.180 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Skýringar, frh.:

15. Tækjuskattur, frh.:

Félagið mun ekki greiða tækjuskatt á árinu 2016 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2015 nemur 41.903 millj. kr. (2014: 45.024 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2015	2014
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	0	191
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	233	1.136
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	393	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	27.798	29.656
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.037	3.037
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.291	3.291
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.494	2.408
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.981	1.981
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	597	594
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	588	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	41.903	45.024

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	204	118
Ógreiddir áfallnir vextir	347	281
Ógreiddur virðisaukaskattur	177	222
Fyrirframinnheimtar tekjur	42	45
Aðrar skammtímaskuldir	60	426
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	830	1.092

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi 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% (2014: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Lánsáhætta er lágörkuð með því að afla bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útstandandi 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 2015 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 818 millj. kr. (2014: 893 millj. kr.). Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 55.828 millj. kr. (2014: 52.706 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2015	2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	735	457
Bundið fé	10	538	326
Handbært fé	11	582	506
		<u>1.855</u>	<u>1.289</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2015		Nafnverð kröfu 2014	
	Niðurfærsla 2015		Niðurfærsla 2014	
Ógjaldfallið	587	(12)	346	(30)
Gjaldfallið innan 30 daga	71	(8)	83	(7)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	76	(15)	63	(13)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	74	(38)	34	(19)
	<u>808</u>	<u>(73)</u>	<u>526</u>	<u>(69)</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 Íceland. Í árslok voru 47,5% (2014: 52,6%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 52,5% (2014: 47,4%) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhætta, frh.:

Í árslok 2015 var samstæðan í skilum með öll sín lán að einu undanskildu. Viðauki frá júní 2015 við lán við erlendan lánveitanda að fjárhæð 792 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 áföllnum vöxtum að fjárhæð 818 millj. kr. færð meðal vaxtaberandi skammtímaskulda.

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

2015	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	57.158	92.950	4.215	3.401	12.231	73.103
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	830	830	830			
	<u>57.988</u>	<u>93.780</u>	<u>5.045</u>	<u>3.401</u>	<u>12.231</u>	<u>73.103</u>

2014

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>

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 818 millj. kr. (2014: 893 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 markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Gengisáhætta

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

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2015	2014
Handbært fé í evrum	342	82
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(818)	(893)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	<u>(476)</u>	<u>(811)</u>

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Samningsbundið greiðslufæði í evrum greinist þannig:

2015	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	2.575	264	264	792	1.254
Afborganir og vextir skulda í evrum	(818)	(818)	0	0	0
	<u>1.757</u>	<u>(554)</u>	<u>264</u>	<u>792</u>	<u>1.254</u>

2014

Leigutekjur í evrum	3.101	288	288	865	1.659
Afborganir og vextir skulda í evrum	(893)	(893)	0	0	0
	<u>2.209</u>	<u>(605)</u>	<u>288</u>	<u>865</u>	<u>1.659</u>

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2015	2014	2015	2014
EUR	146,17	154,83	141,25	154,30

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 47 millj. kr. (2014: 81 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2014.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2015	2014
Fjáreignir með breytilega vexti	1.120	832
Fjárskuldir með breytilega vexti	(818)	(893)
	<u>302</u>	<u>(61)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 3 millj. kr. (2014: 1 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 2014. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 56.981 millj. kr. (2014: 55.111 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 570 millj. kr. (2014: 551 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

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

	2015		2014	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi langtímaskuldir	57.158	58.022	53.244	53.244

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

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 lausafjórðingunni, 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.

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

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

	Launa- greiðslur ¹	Eignahlutur í árslok ²
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	4,5	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	4,2	0
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður frá mars 2015	1,8	24.021
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	2,8	1
Thomas Möller, stjórnarmaður frá mars 2015	2,3	0
Finnur Sveinbjörnsson, stjórnarmaður til mars 2015	1,2	0
Gunnar Jónsson, stjórnarmaður til mars 2015	1,2	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	35,7	500
Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri	29,9	0,6
	<u>83,6</u>	<u>25.137</u>

¹ Innifalið í launagreiðslum eru laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð.

² Með eignahlutum að ofan eru taldir eignahlutir fjárhagslega tengdra aðila. Félög tengd Gunnari Þór Gíslasyni hafa gert framvirka samninga um kaup á 12.145 hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og eru þeir hlutir innifaldir í töflunni hér fyrir ofan. Eignahlutir eru í þúsundum króna.

Skýringar, frh.:

18. Tengdir aðilar, frh.:

Viðskipti við stjórn og stjórnendur, frh.:

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 tíu í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2015	2014
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%	100%
Reitir Hótel Ísland ehf.	Ísland	100%	-
Reitir Þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%

20. Önnur mál

Á haustmánuðum gekk félagið frá kaupum á tilteknum fasteignafélögum af fasteignasjóðunum SRE I og SRE II í rekstri Stefnis hf. Heildarvirði kaupanna er samtals 17.980 millj. kr. Um er að ræða 37.500 m² af vönduðu húsnæði ásamt byggingarrétti. Kaup eignanna eru háð fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins.

21. Ágreiningsmál

Í tengslum við uppgreiðslu á tveimur lánnum við erlendan lánveitanda samstæðunnar, í lok árs 2014, 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 lánunum vegna rannsóknar Seðlabankans sem lauk með sátt á árinu 2013. 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.

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

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

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

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.

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

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

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

d. *Fjármálagerningar*

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

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(iii) Hlutafé, frh.:

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.

e. Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir 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 útgefenda 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, váttryggingar og viðhald.

i. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði

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

22. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

k. Tekjuskattur

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

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. 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 hlutafé.

m. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfspáttayfirliti.

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 2015 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.

Ársfjórðungsyfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungsyfirlit

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

Árið 2015	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.307	2.298	2.210	2.112	8.927
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(534)	(516)	(578)	(492)	(2.120)
Hreinar leigutekjur	1.773	1.782	1.632	1.620	6.807
Stjórnunarkostnaður	(136)	(106)	(107)	(106)	(455)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	0	(87)	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.637	1.676	1.525	1.427	6.265
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.474	2.313	2.490	271	6.548
Rekstrarhagnaður	3.111	3.989	4.015	1.698	12.813
Fjármunatekjur	29	46	23	52	150
Fjármagnsgjöld	(235)	(1.158)	(1.445)	(691)	(3.529)
Hrein fjármagnsgjöld	(206)	(1.112)	(1.422)	(639)	(3.379)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.905	2.877	2.593	1.059	9.434
Tekjuskattur	(729)	(565)	(518)	(225)	(2.037)
Heildarhagnaður tímabilsins	2.176	2.312	2.075	834	7.397

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Árið 2014	4F 2014	3F 2014	2F 2014	1F 2014	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.172	2.170	2.105	2.068	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(540)	(638)	(487)	(440)	(2.105)
Hreinar leigutekjur	1.632	1.532	1.618	1.628	6.410
Stjórnunarkostnaður	(132)	(94)	(99)	(103)	(428)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.500	1.438	1.519	1.525	5.982
Matsbreyting fjárfestingareigna	433	205	1.145	161	1.944
Rekstrarhagnaður	1.933	1.643	2.664	1.686	7.926
Fjármunatekjur	63	0	146	333	542
Fjármagnsgjöld	(865)	(1.458)	(1.403)	(1.297)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	(802)	(1.458)	(1.257)	(964)	(4.481)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.131	185	1.407	722	3.445
Tekjuskattur	(480)	(50)	(298)	(159)	(987)
Heildarhagnaður tímabilsins	651	135	1.109	563	2.458

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, *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins.

Stjórn ákvað á fundi sínum þann 8. janúar 2016 að láta gera úttekt á stjórnarháttum félagsins. Stjórnin hefur fengið skýrslu úttektaraðila í hendur og staðfesta niðurstöður hennar að *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* er fylgt í öllum meginráttum. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd, en tilnefningarnefnd hefur ekki verið skipuð hjá félaginu.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 26. júní 2015. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Til stendur að uppfæra starfsreglurnar þar sem m.a. ákvæðum um samskipti stjórnarmanna innbyrðis og við stjórnendur félagsins verður bætt við þær til samræmis við *Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja*. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda, tryggja að rekstur þess sé í lagi og starfsemin fari að lögum. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

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

Verkefni á sviði innra eftirlits liggja hjá endurskoðunarnefnd í samræmi við starfsreglur endurskoðunarnefndar frá 11. maí 2015. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvallar uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

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

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

Frá aðalfundi 2015 voru haldnir 16 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir 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 fyrirmælum 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.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg viðmið fyrir félagið en til stendur að setja félaginu heildarstefnu um samfélagslega ábyrgð eins og mælt er til í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*, sem núgildandi reglur og viðmið verða felldar inn í. Félagið hefur einnig sett sér umhverfisstefnu, upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Hægt er að nálgast þessar stefnur og reglur á vefsíðu félagsins. Stjórn hefur ekki sett sér formlega stefnu um samfélagslega ábyrgð en siðareglurnar og samfélagslegu viðmiðin taka á nokkrum hluta þeirra viðfangsefna sem fjalla ætti um í slíkri stefnu.

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 tíu 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 níu dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarmaður í félaginu, en Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri félagsins, gegnir hlutverki varamanns í einu þeirra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Elín Árnadóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2010, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjórn árið 2013, Thomas Möller, fyrst kosinn í stjórn árið 2015 og Gunnar Þór Gíslason, fyrst kosinn í stjórn árið 2015.

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 þrjú viðskiptafræðingar, einn þeirra er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, annar með viðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður eins og sá þriðji en hann er einnig rekstrarhagfræðingur að mennt. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja og einn stjórnarmanna er hagverkfræðingur sem starfað hefur við stjórnun, ráðgjöf og kennslu um margra ára bil. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.