

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2017

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjárfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit	34
Stjórnarháttayfirlýsing	36
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	38

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt átta dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 450 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra um 96%. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubýggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvá, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2017 námu 10.781 millj. kr. samanborið við 10.035 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 7.301 millj. kr. samanborið við 6.925 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er í samræmi við áætlanir félagsins sem birtar voru í kauphöll á árinu.

Matshækkun fjárfestingareigna nam 3.852 millj. kr. en var árið áður 347 millj. kr. Hagnaður ársins nam 5.671 millj. kr. samanborið við 2.417 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 4.689 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 140.555 millj. kr. í árslok 2017, en þar af nema fjárfestingareignir 135.002 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 49.282 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfélag að fjárhæð 706 millj. kr. Eiginfjárhlfall samstæðunnar í árslok 2017 var 35,1%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,50 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár eða að fjárhæð 1.060 millj. kr. til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Á árinu 2017 fögnuðu Reitir 30 ára afmæli en félagið rekur upphaf sitt til opunar Kringlunnar 1987. Saga félagsins og þessa lifandi samfélags verslunar, þjónustu og upplifunar á Kringlusvæðinu hefur verið samofin frá upphafi.

Afmælisárið var viðburðaríkt. Á síðari hluta þess lá fyrir niðurstaða hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðisins til framtíðar sem Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu til í samvinnu við Reiti. Skipulagstillögur úr hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu Kringlusvæðisins sýna fram á að svæðið geti vel borið 140-170 þúsund fermetra uppbyggingu til viðbótar og að mögulegt sé að fjölga íbúðum verulega miðað við núverandi heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Endanlegt umfang byggðarinnar mun ráðast í kjölfar vinnu við rammaskipulag þar sem einnig verður horft til samgöngubátta og umferðarskipulags.

Jafnframt voru kunngerð úrslit í hugmyndasamkeppni um byggð við um Laugaveg og Skipholt á svokölluðum Heklureit. Þar hafa Reitir áform um að þróa um 160 herbergja hótél í gamla Sjóvarpshúsinu við Laugaveg 176, en vinna við rammaskipulag stendur nú yfir sem tekur til stærra svæðis.

Helstu fjárfestingar ársins voru kaup á húseigninni Laugavegur 66-70 þar sem Alda Hotel Reykjavík er til húsa, kaup á 15 hektara atvinnusvæði í landi Blikastaða við Vesturlandsveg þar sem áætlað byggingarmagn á næstu árum verður 75 til 110 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði, og kaup á tæplega 1.700 fermetra atvinnuhúsnæði á Kletthálsi 3. Alls námu fjárfestingar félagsins á árinu tæpum 5 milljörðum króna, en félagið fylgir samþykktri fjárfestinga- og arðsemissstefnu þegar kemur að nýfjárfestingum.

Á síðustu árum hefur hlutdeild fasteignagjalda í rekstrarkostnaði félagsins farið mjög vaxandi og horfur eru á að það hlutfall eigi enn eftir að hækka. Fasteignagjöld hafa hækkað úr rúmum 14% í rúm 17% sem hlutfall af leigutekjum félagsins á síðustu þremur árum og hefur heildarfjárhæðin hækkað um ríflega 40% fyrir eignasafn félagsins. Er þessi breyting til marks um mjög aukna skattheimtu sveitarfélaga af bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði sem leiðir af sér hækkað húsnæðiskostnað heimila og fyrirtækja.

Á árinu lauk vinnu við breytingu á skipulagi samstæðunnar sem staðið hafði um nokkurt skeið. Breytt skipan dótturfélaga endurspeglar betur það úrval húsnæðis sem félagið býður viðskiptavinum sínum til leigu og breytingin leiðir af sér fækkun félaga með tilheyrandi hagræðingu í rekstri.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Starfsemi ársins, frh.:

Félagið hélt áfram útgáfu skuldabréfa á árinu og nam útgáfa ársins 4.090 millj. kr. að nafnvirði. Félagið hefur þá gefið út markaðsskráð skuldabréf fyrir 39.685 millj. kr. að nafnvirði og myndar sú fjármögnun mikilvægan hluta af heildarfjármögnun félagsins.

Hlutafé og eigendur

Í árslok 2017 nam nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu 721 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 15 millj. kr. Hluthafar félagsins voru 1.854 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 1.565 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 59,2% hlutafjárins eru:

	Eignarhlutur
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	3,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Global Macro Absolute Return	3,2%
Brimgarðar ehf.	2,4%
Global Macro Portfolio	2,2%
Arion banki hf.	2,2%

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 megindráttum. Um frávik vísast til fylgiskjals ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

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

Starfskjarastefnu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi 14. mars 2017, hefur verið fylgt að fullu svo engin frávik frá henni hafa verið færð til bókar hjá stjórn. Starfskjaranefnd hefur verið starfandi hjá félaginu frá 11. maí 2015 og tryggir hún að farið sé eftir samþykktri starfskjarastefnu félagsins á hverjum tíma. Er störfum starfskjaranefndar nánar lýst í fylgiskjali ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

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 18 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega 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 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

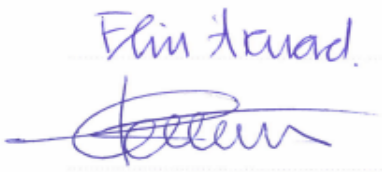

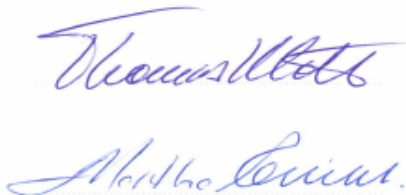
Yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykka samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2018

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. („samstæðan“) fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 135.002 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.852 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 9.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 96,0% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðferðir:

Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur beita við matið.

Við yfirforum og mátum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur.

Við skoðuðum forsendur fyrir notaðri ávöxtunarkröfu, bárum við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.

Við yfirforum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.

Við yfirforum skýringu í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga KPMG á Íslandi.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu, frh.:

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Ársskýrslan liggur ekki fyrir við áritun okkar á samstæðuársreikninginn en við munum fá hana afhenta til yfirferðar áður en hún verður gefin út.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningssskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningssskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningssskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

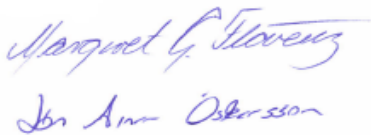
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Margret G. Flóvenz og Jón Arnar Óskarsson, endurskoðendur, bera ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 12. febrúar 2018

KPMG ehf.



Margret G. Flóvenz
Jón Arnar Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	5	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(2.878)	(2.565)
Hreinar leigutekjur		<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	7	(602)	(545)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	<u>3.852</u>	<u>347</u>
Rekstrarhagnaður		11.153	7.272
Fjármunatekjur		308	288
Fjármagnsgjöld		(4.372)	(4.355)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(4.064)</u>	<u>(4.067)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.089	3.205
Tekjuskattur	16	(1.418)	(788)
Heildarhagnaður ársins		<u><u>5.671</u></u>	<u><u>2.417</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	14	<u>7,9</u>	<u>3,3</u>

Skýringar á blaðsíðum 13 - 33 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	135.002	125.719
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	863	789
Bundið fé	11	1.265	813
Handbært fé	12	3.425	6.713
Veltufjármunir		5.553	8.315
Eignir samtals		140.555	134.034
Eigið fé			
Hlutfé		706	721
Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutfjár		25.044	26.530
Bundið eigið fé		6.045	4.606
Óráðstafað eigið fé		17.486	14.299
Eigið fé	13	49.281	46.156
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	75.426	73.713
Tekjuskattsskuldbinding	16	11.933	10.515
Langtímaskuldir		87.359	84.228
Vaxtaberandi skuldir	15	2.065	2.510
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	1.850	1.140
Skammtímaskuldir		3.915	3.650
Skuldir samtals		91.274	87.878
Eigið fé og skuldir samtals		140.555	134.034

Skýringar á blaðsíðum 13 - 33 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2016						
Eigið fé 1. janúar 2016	744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
Millifært			(6.822)		6.822	0
Heildarhagnaður ársins					2.417	2.417
Fært á bundið eigið fé				4.606	(4.606)	0
Greiddur arður					(1.036)	(1.036)
Endurkaup á eigin bréfum	(23)	(1.937)				(1.960)
Eigið fé 31. desember 2016	13 721	26.530	0	4.606	14.299	46.156
Árið 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	721	26.530	0	4.606	14.299	46.156
Heildarhagnaður ársins					5.671	5.671
Fært á bundið eigið fé				6.045	(6.045)	0
Innleyst af bundnu eigið fé				(4.606)	4.606	0
Greiddur arður					(1.045)	(1.045)
Endurkaup á eigin bréfum	(15)	(1.486)				(1.501)
Eigið fé 31. desember 2017	13 706	25.044	0	6.045	17.486	49.281

Í samræmi við lög 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár.

Skýringar á blaðsíðum 13 - 33 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		5.671	2.417
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	3.852)	(347)
Hrein fjármagnsgjöld	8	4.064	4.067
Tekjuskattur	16	1.418	788
		<u>7.301</u>	<u>6.925</u>
Skammtímakröfur, breyting		70	77
Skammtímaskuldir, breyting		52	(78)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>122</u>	<u>(1)</u>
Innheimtar vaxtatekjur		302	248
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.036)	(2.776)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.689</u>	<u>4.396</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	9 (	4.471)	(8.688)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	9 (	1.761)	(844)
Söluverð fjárfestingareigna	9	834	5.535
Aðrar kröfur, breyting .....	(	172)	239
Bundið fé, breyting .....	(	452)	(274)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>6.022)</u>	<u>(4.032)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Ný langtímalán		4.036	16.277
Afborganir langtímalána .....	(	4.111)	(7.428)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		650	0
Greiddur arður .....	(	1.045)	(1.036)
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	1.501)	(1.960)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.971)</u>	<u>5.853</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	3.304)	6.217
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		16	(86)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>6.713</u>	<u>582</u>
Handbært fé í árslok		<u>3.425</u>	<u>6.713</u>
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(10.428)
Yfirteknar aðrar eignir		0	(554)
Yfirteknar skuldir		0	10.982

Skýringar á blaðsíðum 13 - 33 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 2017 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - þróun ehf., Reitir VII ehf., Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.), og Reitir þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

Félagið er almenningshlutfélag og skráð á Aðalmarkað NASDAQ Iceland.

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 12. febrúar 2018.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 9 og 23c.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

- skýring 9 - mat fjárfestingareigna
- skýring 16 - 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 fjárfestingareignir, 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.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi, sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiddar af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Þegar ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar byggir á forsendum sem falla undir mismunandi þrep samkvæmt þrepaflokkun staðlanna, er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og mikilvægustu forsendur matsins.

Samstæðan færir eignir milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 9 um fjárfestingareignir.

4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegundum eigna og tók gildi 1. janúar 2017.

2017

			Lönaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals	
Leigutekjur	3.375	3.863	1.799	1.551	193	550	(550)	10.781	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(878)	(1.273)	(282)	(366)	(77)	(2)		(2.878)	
Hreinar leigutekjur	2.497	2.590	1.517	1.185	116	548	(550)	7.903	
Stjórnunarkostnaður	(184)	(203)	(89)	(79)	(13)	(584)	550	(602)	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.313	2.387	1.428	1.106	103	(36)	0	7.301	
Matsbreyting fjárfestingareigna	205	(504)	1.962	1.629	560	0	0	3.852	
Rekstrarhagnaður	2.518	1.883	3.390	2.735	663	(36)	0	11.153	
Hrein fjármagnsgjöld								(4.064)	
Tekjuskattur								(1.418)	
Heildarhagnaður ársins								5.671	

Staða 31. desember 2017

Fjárfestingareignir	38.493	44.309	26.665	18.177	7.358			135.002
---------------------------	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,3 ár (2016: 6,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2017	2016
Innan eins árs	10.835	10.267
Eftir eitt ár og innan fimm ára	37.082	36.471
Eftir meira en fimm ár	24.312	21.653
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>72.229</u>	<u>68.391</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	427	318
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	97%

Um 14% (2016: 17%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.861	1.580
Viðhald og endurbætur	667	721
Vátryggingar	100	97
Virðisrýrnun krafna	102	63
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	148	104
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.878</u>	<u>2.565</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	393	337
Annar stjórnunarkostnaður	209	208
Stjórnunarkostnaður alls	<u>602</u>	<u>545</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun og stjórnarlausn	329	284
Mótframlag í lífeyrissjóð	37	29
Önnur launatengd gjöld	27	24
Laun og launatengd gjöld alls	<u>393</u>	<u>337</u>

Stöðugildi í árslok	21	20
Ársverk að meðaltali á árinu	21	20

Skýringar, frh.:

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2017	2016
Vaxtatekjur af handbæru fé	223	175
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	85	75
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	0	38
Fjármunatekjur alls	<u>308</u>	<u>288</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(3.002)	(2.791)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.328)	(1.513)
Hreint gengistap gjaldmiðla	(4)	0
Önnur fjármagnsgjöld	(38)	(51)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(4.372)</u>	<u>(4.355)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(4.064)</u>	<u>(4.067)</u>

9. Fjárfestingareignir

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

2017	Skrifstofur	Verðslanir	Hótel	lönaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	37.949	43.329	21.834	16.181	6.426	125.719
Endurflokkað	0	0	0	33	0	33
Kaup ársins	0	356	2.869	364	882	4.471
Viðbætur ársins	339	1.367	0	0	55	1.761
Selt á árinu	0	(239)	0	(30)	(565)	(834)
Matsbreyting ársins	205	(504)	1.962	1.629	560	3.852
Bókfært verð 31.12	<u>38.493</u>	<u>44.309</u>	<u>26.665</u>	<u>18.177</u>	<u>7.358</u>	<u>135.002</u>

2016

Bókfært verð 1.1	29.391	42.790	20.017	14.460	4.289	110.947
Endurflokkað	(779)	(48)	0	0	827	0
Kaup ársins	9.423	1.407	6.709	1.577	0	19.116
Viðbætur ársins	417	335	89	3	0	844
Selt á árinu	(401)	0	(5.053)	(81)	0	(5.535)
Matsbreyting ársins	(102)	(1.155)	72	222	1.310	347
Bókfært verð 31.12	<u>37.949</u>	<u>43.329</u>	<u>21.834</u>	<u>16.181</u>	<u>6.426</u>	<u>125.719</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2017	2016
Fasteignir	127.644	119.293
Þróunareignir	7.358	6.426
Fjárfestingareignir alls	<u>135.002</u>	<u>125.719</u>

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	97.862	87.139
Brunabótamat fasteigna	126.389	115.144

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 77.491 millj. kr. í árslok (2016: 76.223 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 193 millj. kr. (2016: 375 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum - hótélum ehf., Reitum - skrifstofum ehf., Reitum - verslunum ehf., Reitum - iðnaði ehf., Reitum - þróun ehf. og Norðurslóð 4 ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 71.023 millj. kr. (2016: 69.066 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 3.971 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 3.290 millj. kr.). Kvaðirnar fyrnast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

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

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum út leigutímann. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,2% til framtíðar (2016: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2018 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2016: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2017	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	38.493	44.309	26.665	18.177	7.358	135.002
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.015 - 3.720	510 - 8.880	2.650 - 5.010	650 - 2.610	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.049	2.405	3.540	1.465	-	2.193
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,8% - 7,2%	5,8% - 7,2%	5,8% - 6,6%	6,1% - 7,0%	-	
Vegið meðaltal	6,1%	6,2%	5,9%	6,4%		6,1%

2016	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	37.949	43.329	21.834	16.181	6.426	125.719
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.010 - 3.380	640 - 8.590	2.520 - 5.500	670 - 2.590	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.053	2.273	3.355	1.347	-	2.094
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,0% - 7,4%	6,0% - 7,4%	6,0% - 6,8%	6,3% - 7,4%	-	
Vegið meðaltal	6,3%	6,4%	6,1%	6,6%		6,3%

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2017		Áhrif á gangvirði 2016	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	5.961	(5.962)	5.380	(5.381)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	10.730	(9.132)	9.719	(8.315)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.852 millj. kr. á árinu 2017 samanborið við 347 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára er lækkun ávöxtunarkröfu og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptakröfur	365	467
Aðrar skammtímakröfur	498	322
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>863</u>	<u>789</u>

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	119	73
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(21)	(17)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	102	63
Staða 31. desember	<u>200</u>	<u>119</u>

11. Bundið fé

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

12. Handbært fé

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

13. Eigið fé

Hlutafé

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

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 721 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Frá aðalfundi félagsins þann 14. mars 2017 og fram til loka þriðja ársfjórðungs var í gildi endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum, en áætlun félagsins um kaup á eigin bréfum var þá náð. Eigin bréf félagsins að nafnverði 19 millj. kr. sem keypt höfðu verið undir endurkaupaáætlun ársins 2016 voru færð niður með lækkun hlutafjár á aðalfundi 2017. Á árinu 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 15 millj. kr. fyrir samtals 1.500 millj. kr. undir endurkaupaáætlun sem samþykkt var á stjórnarfundum þann 24. mars 2017. Var hún framkvæmd í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Arctica Finance hf. sá um framkvæmd áætlunarinnar.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

Matsbreyting fjárfestingareigna

Frá og með árinu 2016 er matsbreyting fjárfestingareigna færð á óráðstafað eigið fé, þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytingu fjárfestingareigna og annarri afkomu.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

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

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

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 58% í árslok 2017.

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

Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.045 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 14. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,50 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutfjár eða að fjárhæð 1.060 millj. kr., til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

14. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. 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.

	2017	2016
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	5.671	2.417
Hlutafé í ársbyrjun	721	744
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(7)	(14)
Vegið meðaltal útistandandi hluta	714	730
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	7,9	3,3

15. Vaxtaberandi skuldir

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

Í árslok 2014 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Undir rammanum er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði og í árslok 2017 hafði félagið gefið út skuldabréf að fjárhæð 39.685 millj. kr. að nafnvirði. Útgáfa ársins 2017 nam 4.090 millj. kr. að nafnvirði en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, eru til umfjöllunar í þessari skýringu. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 18 (Lausafjárahætta).

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Langtímaskuldir

	2017	2016
Innan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	32.118	33.719
Skuldabréfaútgáfa	38.905	35.347
	<u>71.023</u>	<u>69.066</u>
Utan tryggingafyrirkomulags		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	2.767	3.499
Skuldabréfaútgáfa	4.118	4.168
	<u>6.885</u>	<u>7.667</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>77.908</u>	<u>76.733</u>
Næsta árs afborganir	(2.065)	(1.820)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	0	(690)
Eignfærður lántökukostnaður	(417)	(510)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>75.426</u>	<u>73.713</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	2.065	1.820
Gjaldfallnar afborganir og vextir	0	690
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>2.065</u>	<u>2.510</u>
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>77.491</u>	<u>76.223</u>

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um vænta endurgreiðslu vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2017	Eftir- stöðvar 2016
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	3,6%	2046	10.013	10.039
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	19.793	21.362
Verðtryggðar skuldir	4,1%	2020	2.312	2.318
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,9%	2044	35.017	32.267
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,4%	2024	3.108	2.480
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	6,0%	2022	780	600
			<u>71.023</u>	<u>69.066</u>
Utan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	8,6%	2018-2035	79	85
Verðtryggðar skuldir	4,4%	2037	2.688	2.724
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	992	1.032
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	4,1%	2044	3.126	3.136
Skuldir í evrum	Euribor + 1,7%	2014	0	690
			<u>6.885</u>	<u>7.667</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			<u>77.908</u>	<u>76.733</u>

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2017	2016
Gjaldfallnar afborganir og vextir	0	690
Afborganir 2017	0	1.820
Afborganir 2018	2.065	1.891
Afborganir 2019	2.146	1.966
Afborganir 2020	4.393	4.169
Afborganir 2021	2.262	2.069
Afborganir 2022	3.129	2.749
Afborganir síðar	63.913	61.379
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	<u>77.908</u>	<u>76.733</u>

Í árslok 2017 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinast þannig:	2017	2016
Vaxtaberandi skuldir 1.1	76.733	57.799
Ný lántaka	3.956	16.168
Yfirteknar skuldir	0	8.810
Afborganir	(4.111)	(7.428)
Verðbætur	1.328	1.513
Gengismunur	2	(129)
Vaxtaberandi skuldir 31.1	<u>77.908</u>	<u>76.733</u>

16. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 20,0% (2016: 24,6%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2017	2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>7.089</u>	<u>3.205</u>
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% (1.418)	20,0% (641)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	0,0% 0	4,6% (147)
Virkur tekjuskattur	<u>(1.418)</u>	<u>(788)</u>

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2017	2016
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	10.515	8.078
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélögum	0	1.649
Tekjuskattur ársins	1.418	788
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>11.933</u>	<u>10.515</u>

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2017	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(46)	13.570	13.524
Viðskiptakröfur	(30)	0	(30)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	1	1
Yfirfærlegt skattalegt tap	(6.954)	0	(6.954)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.392	0	5.392
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.638)	13.571	11.933
Jöfnun	1.638	(1.638)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	11.933	11.933
2016			
Fjárfestingareignir	(345)	13.048	12.703
Viðskiptakröfur	(12)	0	(12)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	9	9
Yfirfærlegt skattalegt tap	(7.570)	0	(7.570)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	5.385	0	5.385
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(2.542)	13.057	10.515
Jöfnun	2.542	(2.542)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	10.515	10.515

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 5.385 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2018 vegna yfirfærlegs skattalegs taps. Yfirfærlegt skattalegt tap í árslok 2017 nemur 34.772 millj. kr. (2016: 37.849 millj. kr.). Yfirfærlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2017	2016
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	0	404
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	20.191	22.887
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.200	3.200
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.489	1.525
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.363	3.363
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.536	2.536
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	2.016	2.016
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	672	672
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	747	765
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	53	481
Skattalegt tap vegna 2017, nýtanlegt til 2027	505	0
Yfirfærlegt skattalegt tap alls	34.772	37.849

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

Skýringar, frh.:

17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2017	2016
Viðskiptaskuldir	214	199
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	650	0
Ógreiddir áfallnir vextir	502	490
Ógreiddur virðisaukaskattur	275	299
Fyrirframinnheimtar tekjur	128	81
Aðrar skammtímaskuldir	81	71
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>1.850</u>	<u>1.140</u>

18. 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 hennar og auka fjárhagslegan styrk hennar.

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 33% (2016: 33%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 71.023 millj. kr. (2016: 69.066 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Til viðbótar framangreindu hefur móðurfélagið gengist í ábyrgð fyrir skuldabréfum útgefnum af dótturfélaginu Reitum - hótélum að fjárhæð 3.126 millj. kr. og kröfum þeim sem lýst er í skýringu 22.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2017	2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	863	789
Bundið fé	11	1.265	813
Handbært fé	12	3.425	6.713
		<u>5.553</u>	<u>8.315</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2017	Niðurfærsla 2017	kröfu 2016	Niðurfærsla 2016
Ógjaldfallið	561	(26)	401	(19)
Gjaldfallið innan 30 daga	56	(4)	55	(7)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	62	(10)	361	(58)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	384	(160)	90	(35)
	<u>1.063</u>	<u>(200)</u>	<u>907</u>	<u>(119)</u>

Lausafjárahætta

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru 44,8% (2016: 48,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 55,2% (2016: 51,5%) skuldabréf í dreifri eigu fjárfesta.

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta, frh.:

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

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	77.491	120.796	5.038	5.040	17.719	92.999
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.850	1.850	1.850			
	<u>79.341</u>	<u>122.646</u>	<u>6.888</u>	<u>5.040</u>	<u>17.719</u>	<u>92.999</u>
2016						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	76.223	120.567	5.400	4.710	16.061	94.396
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.140	1.140	1.140			
	<u>77.363</u>	<u>121.707</u>	<u>6.540</u>	<u>4.710</u>	<u>16.061</u>	<u>94.396</u>

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, markaðsvöxtum og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhattu 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:

	2017	2016
Handbært fé í evrum	187	515
Vaxtaberandi skuldir í evrum	0	(690)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	<u>187</u>	<u>(175)</u>

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2017	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	4.275	435	435	1.305	2.101
	<u>4.275</u>	<u>435</u>	<u>435</u>	<u>1.305</u>	<u>2.101</u>
2016					
Leigutekjur í evrum	1.948	223	223	668	835
Afborganir og vextir skulda í evrum	(690)	(690)	0	0	0
	<u>1.259</u>	<u>(467)</u>	<u>223</u>	<u>668</u>	<u>835</u>

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2017	2016	2017	2016
EUR	120,40	134,10	125,05	119,10

10% styrking íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2017 hefði lækkað afkomu fyrir tekjuskatt um 19 millj. Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2016.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2017	2016
Fjáreignir með breytilega vexti	4.690	7.526
Fjárskuldir með breytilega vexti	0 (690)	
	<u>4.690</u>	<u>6.836</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 47 millj. kr. (2016: 68 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 2016. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtrygðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 77.128 millj. kr. (2016: 75.443 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2017 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 771 millj. kr. (2016: 754 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2017		2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	77.491	79.043	76.223	76.349

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

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Skýringar, frh.:

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta, frh.:

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

19. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög þess, stjórnarmenn, forstjóri og framkvæmdastjórar og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, ásamt félögum sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

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

	Launa- greiðslur	Eignahlutur í árslok ¹
Fyrir árið 2017		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	8,8	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	5,7	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	4,6	0
Thomas Möller, stjórnarmaður	4,4	0
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	4,1	0
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður fram til 14. mars 2017	1,0	á ekki við
Guðjón Auðunsson, forstjóri	44,4	300
	<u>73,0</u>	<u>316</u>
Fyrir árið 2016		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	7,5	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	4,8	0
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður	4,2	17.191
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	3,9	1
Thomas Möller, stjórnarmaður	4,5	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	39,6	250
	<u>64,5</u>	<u>17.457</u>

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

Laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð til fimm framkvæmdastjóra námu 117,8 millj. kr. (2016: 92,8 millj. kr.). Þessir stjórnendur áttu enga hluti í félaginu í árslok (2016: 600 þúsund hlutir).

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

Skýringar, frh.:

20. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2017	2016
Reitir - hótél ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - iðnaður ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - skrifstofur ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - verslun ehf.	Ísland	100%	-
Reitir - þróun ehf.	Ísland	100%	-
Reitir VII ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf. (áður Reitir II ehf.)	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir I ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir III ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir IV ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir V ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir VI ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir VIII ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir IX ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir X ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir Hótél Ísland ehf.	Ísland	Afskráð	100%
Reitir Hótél Borg ehf.	Ísland	Afskráð	100%

21. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2017 nam 20 millj. kr. (2016: 21 millj. kr.) þar af 14 millj. kr. (2016: 11 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

22. Ágreiningsmál

Í október 2014 greiddi félagið upp tvö lán við erlenda lánveitanda sinn og við afléttingu gjaldeyrishafta í mars 2017 var höfuðstólsfjárhæð þriðja og síðasta lánsins gerð upp auk hluta útlagðs kostnaðar. Telur félagið alla þrjá lánasamningana þar með niður fallna, en eftir standa kröfur bankans um vexti og dráttarvexti þar sem ágreiningur er um útreikninga þeirra, auk útlagðs kostnaðar. Hinn erlendi lánveitandi hefur frá uppgreiðslu lánanna tveggja á árinu 2014 áskilið sér rétt til að koma að auki fram með kröfu vegna meints aukins kostnaðar í tengslum við tafir á greiðslu afborgana á lánunum öllum á árunum 2013 og 2014 vegna rannsóknar Seðlabankans sem lauk með sátt á árinu 2013. Slík krafa hefur ekki verið sett fram með formlegum hætti af hálfu bankans og óvíst er um umfang hennar ef af verður.

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. 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, þer 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 samstæðuafélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**a. Grundvöllur samstæðu, frh.:****b. Erlendir gjaldmiðlar**

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

c. Fjárfestingareignir

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

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

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

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

(i) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:**(ii) Fjárskuldir**

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

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

(iii) Hlutfé

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

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 uppgjorsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað, eftir upphaflega færslu fjáreignar, benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

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

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

f. Skuldbindingar

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

g. Tækjur

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.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**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.

k. Tekjuskattur

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

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um tekjuskatt sem lagður 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 metin á hverjum uppgjörssdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

l. Hagnaður á hlut

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

m. Starfspáttayfirlit

Starfsemi samstæðurnar skiptist í fimm starfspætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegund fasteigna.

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum munu taka gildi fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2018 en heimilt er að beita þeim fyrr. Samstæðan hefur ekki nýtt heimildirnar við gerð þessa samstæðureiknings. Samstæðunni ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 15 og IFRS 9 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar.

Reikningsskilastaðallinn IFRS 15 inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Reikningsskilastaðallinn IFRS 9 inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Staðallinn kemur í stað reglna sem áður var að finna í IAS 39.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkunir á þeim, frh.:

Breytt flokkun fjáreigna mun ekki hafa veruleg áhrif á mat viðskiptakrafna. Í staðlinum er horft til framtíðarvæntingar um útlánatap við mat á virðisrýrnun en samkvæmt gildandi reglum IAS 39 byggir mat á útlánatapi við atburði sem þegar hafa átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap og byggir á líkindaútreikningi. Virðisrýrnun sem metin er samkvæmt væntu útlánatapi á líftíma fjáreignar, felur í sér að mögulega virðisrýrnun vegna vanskila sem yrðu á væntum líftíma fjáreignarinnar.

IFRS 9 felur í sér nýja nálgun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða nú þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur.

Gert er ráð fyrir að upptaka þessara nýju staðla muni hafa óverulegar breytingar í för með sér fyrir samstæðuna. Samstæðunni ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga verulega og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Áhrif staðalsins eru einkum þau að rekstrarleigusamninga skuli bóka í efnahagsreikning sem hækka mun fjárhæðir heildareigna og skulda samstæðunnar. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif eða engin á efnahagsreikning samstæðunnar.

Ársfjórðungsyfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungsyfirlit

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

Árið 2017	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.839	2.660	2.645	2.637	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(799)	(691)	(698)	(690)	(2.878)
Hreinar leigutekjur	2.040	1.969	1.947	1.947	7.903
Stjórnunarkostnaður	(159)	(152)	(136)	(155)	(602)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.881	1.817	1.811	1.792	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	952	1.028	972	900	3.852
Rekstrarhagnaður	2.833	2.845	2.783	2.692	11.153
Fjármunatekjur	39	78	85	106	308
Fjármagnsgjöld	(1.126)	(945)	(1.346)	(955)	(4.372)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.087)	(867)	(1.261)	(849)	(4.064)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.746	1.978	1.522	1.843	7.089
Tekjuskattur	(351)	(394)	(305)	(368)	(1.418)
Heildarhagnaður	1.395	1.584	1.217	1.475	5.671

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

Árið 2016	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.600	2.632	2.560	2.243	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(692)	(675)	(636)	(562)	(2.565)
Hreinar leigutekjur	1.908	1.957	1.924	1.681	7.470
Stjórnunarkostnaður	(138)	(128)	(142)	(137)	(545)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.770	1.829	1.782	1.544	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	524	(68)	(526)	417	347
Rekstrarhagnaður	2.294	1.761	1.256	1.961	7.272
Fjármunatekjur	115	71	63	39	288
Fjármagnsgjöld	(1.083)	(895)	(1.522)	(855)	(4.355)
Hrein fjármagnsgjöld	(968)	(824)	(1.459)	(816)	(4.067)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.326	937	(203)	1.145	3.205
Tekjuskattur	(381)	(180)	(1)	(226)	(788)
Heildarhagnaður tímabilsins	945	757	(204)	919	2.417

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, og *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)* sem finna má á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með hlutabréf sín og skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins. Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Stjórn leggur áherslu á að fylgja sem ítarlegast Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og fer eftir þeim í öllum megindráttum utan þess að ekki hefur verið skipuð tilnefningarnefnd hjá félaginu enda slík beiðni ekki komið fram á hluthafafundum félagsins hingað til. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í mars 2017. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af þremur nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Tveir nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá þriðji er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins.

Stjórn 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 24. mars 2017. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda, 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 formlagt, 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 24. mars 2017. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

Í gildandi áhættustýringarstefnu félagsins 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 hálfsársuppgjörs. Samhliða umræðu um stöðu áhættuþátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættuþáttum og til hvernna 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.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Starfskjaranefnd er stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda félagsins. Starfsvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Við mótun tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur. Nefndin fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur og gefur hún um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert. Nefndin skal ennfremur árlega gera tillögu til stjórnar um endurskoðun starfskjarastefnu sem lögð er fyrir aðalfund félagsins til staðfestingar ár hvert.

Stjórn metur störf sín, verklag og starfshætti, frammistöðu forstjóra og formanns, þróun félagsins, óhæði stjórnarmanna og skilvirkni undirnefnda á hverju ári í aðdraganda aðalfundar.

Frá aðalfundi 2017 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins, utan eins fundar þar sem einn stjórnarmanna boðaði forföll. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og liggja fyrir í gagnaherbergi stjórnar. 10 fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins og voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir 5 fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna.

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

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Einnig hefur verið sett stefna varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins en í henni er að finna ákvæði m.a. um mannréttindi, siðferðisviðmið félagsins, meðferð trúnaðarupplýsinga, sem og um stefnu félagsins og viðmið í umhverfismálum. Hægt er að nálgast þessar stefnur og reglur á vefsíðu félagsins.

Guðjón Auðunsson er forstjóri félagsins og stýrir hann daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Forstjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Forstjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitir eiga 8 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra, utan eins félags þar sem Elín Árnadóttir gegnir stöðu varamanns en hún er jafnframt varaformaður stjórnar Reita.

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 Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017.

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 atvinnulífnum sem stjórnandi og stjórnarmaður og sá þriðji hefur gegn stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“ eða „Reitir“) sérhæfir sig í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ymissa aðila. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti tekna félagsins leigutekjur og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins.

Stjórn Reita hefur sett stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins sem finna má á vefsíðu félagsins. Þar kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur þess til lengri tíma felist í fleiru en góðri fjárhagslegri afkomu svo sem því hvernig til tekst að glæða grunngildi félagsins, jákvæðni, fagmennsku og samvinnu, lífi í daglegri starfsemi þess og hvernig stjórnendur og starfsfólk axla samfélagslega ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gegnsæri og jákvæðri háttsemi. Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins á að minnsta kosti 12 mánaða fresti og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti. Við mat á því hvernig til tekst er horft framhjá hefðbundnum mælikvörðum hagfræðinnar, en þess í stað litið til þátta á borð við heiðarleika, lífsgæða, umhverfisvitundar og jafna tækifæra til velgengni.

Nasdaq kauphallirnar á Norðurlöndunum og í Eyrstrasaltsríkjunum gáfu út valfrjálsar leiðbeiningar um birtingu upplýsinga um umhverfismál, samfélagslega þætti og stjórnarhætti (Environmental, Social, Governance – ESG) til stuðnings skráðum fyrirtækjum á vormánuðum 2017. Reitir stefna að því að gefa út skýrslu eftir árið 2018 í samræmi við þær leiðbeiningar þar sem verður að finna þá lykilmælikvarða sem víðeigandi eru fyrir félagið, og verða þeir settir upp þannig að fylgjast má með þróun þeirra milli ára í framhaldinu. Fyrir árið 2017 verða upplýsingar þær sem krafist er að birtar séu skv. grein 66. d. í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 birtar með þeim hætti sem finna má í fylgiskjali þessu með ársreikningi Reita vegna rekstrarársins 2017, en Reitir hafa ekki sett upp ófjárhagslega lykilmælikvarða varðandi rekstur félagsins á árinu 2017, eða sett upp ákveðið áreiðanleikakönnunarferli fyrir félagið á slíkum mælikvörðum. Verður hins vegar farið í það á árinu 2018 eins og áður segir.

Umhverfismál

Reitir hafa lengi sett áherslu á umhverfismál sem snúa að fasteignum félagsins og áhrifum þeirra á umhverfið. Fyrst var þetta gert með sérstakri umhverfisstefnu en hún hefur nú verið felld undir stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð. Reitir hafa hingað til ekki mælt með markvissum hætti nýtingu orkugjafa og vatnsnotkun í starfsemi sinni eða þeirra fasteigna sem félagið leigir út, en stefnir á að safna slíkum upplýsingum saman á árinu 2018 og birta með næsta ársreikningi. Sömuleiðis hefur félagið ekki sett sér sérstaka stefnu í loftslagsmálum, en félagið undirritaði yfirlýsingu um aðgerðir í lofslagsmálum ásamt öðrum fyrirtækjum á árinu 2015 þar sem það gekkst undir skuldbindingar varðandi minnkun úrgangs og loftslagsáhrifa.

Félagið var stofnaðili að Vistbyggðarráði árið 2010 og var fyrst íslenskra fasteignafélaga til að bjóða græna leigusamninga á árinu 2013. Margar af áherslum Reita í þessa veru má finna í Nordic Built sáttmálanum sem félagið undirritaði fyrst íslenskra fasteignafélaga á árinu 2012. Í sáttmálanum er meðal annars fjallað um að stefnt sé að því að auka til muna sjálfbærni í mannvirkjagerð sem rekja má til nýsköpunar og góðrar þekkingar auk þess að samþætta borgarlíf og náttúrugæði, minnka losun á vistferlinu og nýta staðbundnar auðlindir.

Reitir hvetja til vistvænna ferðamáta, m.a. með því að nota rafbíla í starfsemi sinni og með hleðslustöðvum á lóðum félagsins sem sífellt fer fjölgandi, þ.á.m. við Kringluna. Félagið leitast við að velja umhverfisvottaðar rekstrarvörur, á skrifstofu félagsins og við rekstur og viðhald fjárfestingareigna og hvetur samstarfsaðila sína til þess einnig. Sorp, sem fellur til á skrifstofu félagsins, er flokkað og leigutakar eru hvattir til þess sama í rekstri sínum. Í stöðluðum skilalýsingum félagsins sem undirritaðar eru þegar breytingar eru gerðar á fasteignum þess, er að finna ákvæði um að aðilar samningsins séu sammála um að stefna beri að vistvænum lausnum í byggingunni eftir því sem kostur er, og ná þá m.a. til alls reksturs. Reitir leggja áherslu á að valin séu endurnýtanleg byggingarefni sé þess kostur.

Samfélagsleg verkefni

Reitir eru stoltir af stuðningi sínum við ýmis góðgerðarmál. Stuðningurinn snýr fyrst og fremst að félagasamtökum og félögum sem starfa almennt í takti við stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Á síðustu árum hefur félagið meðal annars stutt Unicef, Fjölskylduhjálpi Íslands, UN Women, Heimili og skóla og atvinnumál einhverfra hjá Specialisterne á Íslandi.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Starfsmannamál

Fjallað er um stefnu Reita í starfsmannamálum í framangreindri stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð. Reitir kappkosta að skapa starfsfólki jöfn tækifæri og heilbriggt, öruggt og hvetjandi vinnuumhverfi. Félagið líður ekki mismunun á grundvelli kynferðis, kynþáttar, trúar, aldurs, eða uppruna og vill í störfum sínum stuðla að því að menn fái notið hæfileika, sér og samfélaginu til ávinnings. Stjórn félagsins er skipuð fimm aðilum, 3 körlum og 2 konum. Í framkvæmdastjórn félagsins eru 4 karlmenn og 1 kona. Starfsmenn félagsins í heild eru 21 talsins, að meðtöldum forstjóra og framkvæmdastjórum, og eru kynjahlutföll þannig að 9 karlmenn vinna hjá félaginu og 12 konur. Starfsmannavelta er lítil, á árinu 2017 hætti 1 starfsmaður og 2 bættust við. Allir starfsmenn eru fastráðnir launamenn og starfa engir verktakar hjá félaginu. Er þá ekki átt við verktaka sem ráðnir eru af félaginu í tilfallandi verkframkvæmdir við fasteignir félagsins eða þríf.

Reitir hafa ekki óskað eftir jafnlaunavottun, enda starfsmenn færri en 25 hjá félaginu. Hugað er þó vissulega að þeim málum og telja stjórnendur sig uppfylla þá stefnu félagsins að báðum kynjum séu greidd sömu laun fyrir sambærileg störf.

Stefnan um samfélagslega ábyrgð tekur einnig til réttinda og skyldna starfsfólks, viðskiptasiðferðis, meðferðar trúnaðarupplýsinga og úrlausnar siðferðilegra vafamála. Starfsfólki hefur verið kynnt stefnan og gerð grein fyrir skyldum sínum gagnvart haghöfum félagsins, sem og þeim réttindum sem þeim eiga að vera tryggð. Með ábyrgri og vandaðri starfsmannastefnu er stuðlað að bættu viðskiptasiðferði í samfélaginu. Vinnubrögð sem samræmast ekki stefnu félagsins í starfsmannamálum geta skaðað félagið fjárhagslega eða skaðað orðspor þess. Innri mælikvarðar eru ekki til staðar en starfsfólk er hvatt til að láta stjórnendur vita af því ef það telur félagið eða starfsmenn þess ekki fara að þeim reglum sem stefnan setur fram, og er þeim heitið trúnaði um slíkar ábendingar. Engar slíkar ábendingar komu fram á árinu 2017.

Reitir hafa frá upphafi virt félagafrelsi starfsmanna og rétt til kjarasamninga. Fjallað var um þau réttindi í eldri starfsmannastefnu. Ný stefna varðandi samfélagslega ábyrgð tekur til félagafrelsis og réttar til kjarasamninga. Stefnan tekur bæði til réttinda starfsmanna og til aðila sem félagið á í viðskiptum við. Þannig samræmist það ekki stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki almenn mannréttindi, svo sem réttindi á vinnumarkaði, rétt til félagafrelsis og góðs aðbúnaðar.

Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi, rétt allra til félagafrelsis og til kjarasamninga. Til að reyna að tryggja að félagið eigi ekki í viðskiptum við aðila sem ekki virða framangreind réttindi eru nú sett inn ákvæði í útboðslýsingar og verksamninga félagsins þar sem verktakar lýsa því yfir og ábyrgjast að þeir virði réttindi starfsmanna sinna og undirverktaka.

Félagið hefur jafnframt bætt við ákvæði í leigusamningaform sitt þar sem tekið er sérstaklega fram að félagið áskilji sér rétt til að rifta leigusamningi umsvifalaust komi í ljós að starfsemi í fasteigninni brjóti gegn lögum og reglum og/eða ef leigutaki gerist sekur um að virða ekki almenn mannréttindi starfsmanna sinna eða viðskiptavina í tengslum við notkun leigutaka á fasteigninni. Er þetta ákvæði inni í öllum nýjum leigusamningum sem gerðir eru af hálfu félagsins og verður komið inn í eldri samninga þegar tækifæri gefast til, svo sem við gerð viðauka eða framlengingar á eldri leigusamningum.

Með því að hafna viðskiptum við aðila sem virða ekki lög og reglur, félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu. Ekki kom til þess á árinu 2017 að félagið þyrfti að beita áðurnefndum samningsákvæðum sínum og rifta eða neita samningum á grundvelli þeirra, en slík mál höfðu þó bein áhrif við val á verktökum í tilteknum framkvæmdaverkefnum á árinu.

Viðskiptasiðferði

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð kveður á um að Reitir vinni gegn hvers kyns spillingu þar sem því er við komið í tengslum við starfsemi félagsins, þar með talið kúgun, mútum og ólöglegri atvinnustarfsemi. Starfsfólki er gert að forðast að lenda í þeim aðstæðum að persónulegir eða fjárhagslegir hagsmunir þeirra geti stangast á við hagsmuni félagsins. Starfsfólk Reita er hvatt til þess að ræða við stjórnendur ef það telur siðferðileg vafamál koma upp tengd starfsemi félagsins. Jafnframt er lagt að starfsfólki að tilkynna stjórnendum eða stjórn um misbrestir sem það verður vart við. Samkvæmt stefnu félagsins skal starfsfólk í engu gjalda þess að beina slíkum tilkynningum í góðri trú til stjórnar eða stjórnenda.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Viðskiptasiðferði, frh.:

Reitir leggja áherslu á vandaða stjórnarhætti, upplýsingastefna fyrirtækisins kveður á um jafnan og skilvirkan aðgang allra hagsmuna- og samskiptaaðila að réttum og áreiðanlegum upplýsingum. Félagið hlaut á árinu 2017 áfram viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“. Það voru Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins, Nasdaq OMX Iceland og Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti við Háskóla Íslands sem veittu viðurkenninguna. Viðurkenningin er veitt á grundvelli úttektar KPMG á stjórnarháttum hjá Reitum. Úttektin og viðurkenningin er farvegur fyrir félagið til að tryggja fagleg vinnubrögð og samskipti sem eykur traust milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila.

Eftirfylgni

Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð hefur verið vel kynnt fyrir starfsmönnum félagsins, sem leggur sig fram um að fylgja henni eftir, en ekki er búið að forma verklag eða formlegt eftirlit með því að slíkt sé gert.

Áhættuþættir varðandi ofangreind málefni

Sé framfylgd stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð ábatavant skapar það orðsporsáhættu fyrir Reiti. Samfélagslega ábyrgir viðskiptahættir eru orðin krafa frá sífellt fleiri leigutökum, lánveitendum og fjárfestum. Annmarkar á framfylgd stefnunnar, hvort sem það er starfsfólk, stjórn, verktakar, undirverktakar eða jafnvel samstarfsaðilar og viðskiptavinir sem eiga í hlut, getur skaðað ímynd Reita og getu til að afla fjármagns, laða að sér ábyrga viðskiptavinum og starfsfólk sem hagar störfum sínum almennt í samræmi við gott viðskiptasiðferði og stefnu Reita varðandi siðferðilega ábyrgð.