

Reitir II ehf.  
Ársreikningur 2012

Reitir II ehf.  
Kringlunni 4-12  
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðra endurskoðenda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf. ....	23

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Reitir II ehf. er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildartap af rekstri félagsins 1.929 millj. kr. Eigið fé félagsins í árslok var neikvætt um 27 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2 millj. kr.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 19.660 millj. kr. í árslok en þar af nema fjárfestingareignir 19.551 millj. kr. Í árslok voru fjárfestingareignir félagsins metnar á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, sjá skýringar 3a og 9. Matslækkun fjárfestingareigna á árinu nam 1.138 millj. kr. samanborið við 404 millj. kr. árið áður. Matsbreyting endurspeglar m.a. mat framtíðarleigutekna, þróun vaxta, vísbendingar um mat á virði fasteigna fólgið í virði skráðra félaga auk fleiri þátta. Að mati stjórnenda Reita II ehf. er virðismat eigna í árslok 2012 varfærið.

Engar breytingar voru á eignarhaldi félagsins á árinu og í árslok er allt hlutafé félagsins í eigu Reita fasteignafélags hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé. Móðurfélag Reita II ehf. á í viðræðum við íslenska viðskiptabanka og fagfjárfesta um endurskipulagningu fjármála samstæðunnar, og er stefnt að því að þeirri endurskipulagningu ljúki á árinu 2013.

## Stjórnunarhættir

Reitir II ehf. er hluti af samstæðu Reita fasteignafélags hf. (móðurfélag) og úthýsir félagið öllum rekstri þess til móðurfélagsins.

Stjórn Reita II ehf. leitast við, meðal annars í gegnum móðurfélagið, að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* frá Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins (4. útg.). Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem er að finna á heimasíðu félagsins.

Hjá félaginu er regluvörður og er félagið endurskoðað af KPMG ehf. Upplýsingar um áhættustýringu má finna í skýringum með ársreikningnum.

Í stjórn Reita II ehf. eru þrír stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5. í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* eru 2 stjórnarmenn háðir félaginu og hluthafa þess, en einn stjórnarmaður, Elín Árnadóttir, er óháð félaginu og hluthafa þess. Upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti Reita II ehf. og móðurfélagsins er að finna í kaflanum Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf. sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Engir dómar hafa fallið á Reiti II ehf. á árinu 2012 og engar ákvarðanir hafa verið teknar af eftirlits- og eða úrskurðaraðilum um brot á lögum og reglum hvað varðar félagið.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

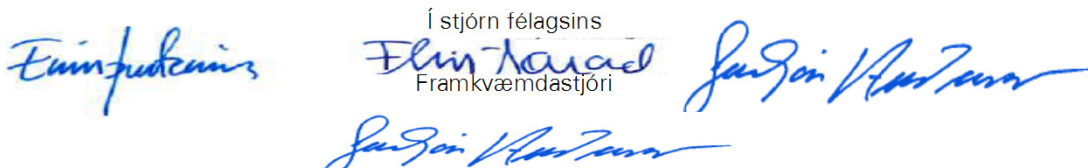
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Reita II ehf. hafa í dag rætt um ársreikning félagsins fyrir árið 2012 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 8. mars 2013.

Í stjórn félagsins  
Elin Árnadóttir  
Framkvæmdastjóri



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita II ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Reita II ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 18 með ársreikningnum, en þar kemur fram að félagið uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 8. mars 2013.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....	5	1.671.435	1.617.058
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 417.894)	( 460.346)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<u>1.253.541</u>	<u>1.156.712</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 95.053)	( 95.869)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		1.158.488	1.060.843
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	( 1.138.482)	( 403.694)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		20.006	657.149
Fjármunatekjur .....		5.770	3.017
Fjármagnsgjöld .....		( 1.954.590)	( 1.980.854)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	7	( 1.948.820)	( 1.977.837)
<b>Tap ársins .....</b>		( 1.928.814)	( 1.320.688)
Önnur heildarafkoma .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Heildartap ársins .....</b>		<u>( 1.928.814)</u>	<u>( 1.320.688)</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	31.12.2012	31.12.2011
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	19.550.835	20.689.202
Langtímakröfur .....		288	2.350
Fastafjármunir		<u>19.551.123</u>	<u>20.691.552</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	62.221	61.067
Bundið fé .....	11	14.833	29.150
Handbært fé .....	12	32.177	67.613
Veltufjármunir		<u>109.231</u>	<u>157.830</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>19.660.354</u>	<u>20.849.382</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.900	1.900
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		3.516.888	4.427.674
Ójafnað eigið fé .....		( 3.546.065)	( 2.528.037)
Eigið fé	13	<u>( 27.277)</u>	<u>1.901.537</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	1.152.486	18.220.759
Vaxtaberandi skuldir .....	14	17.892.523	182.373
Skuld við tengd félög .....	19	503.024	418.301
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17	139.598	126.412
Skammtímaskuldir		<u>18.535.145</u>	<u>727.086</u>
Skuldir samtals		<u>19.687.631</u>	<u>18.947.845</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>19.660.354</u>	<u>20.849.382</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Eiginfjáryfirlit árið 2012

---

	Skýr.	Hlutfé	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Árið 2011</b>					
Eigið fé 1. janúar 2011 .....		1.900	4.750.629	( 1.530.304)	3.222.225
Heildartap ársins .....			( 322.955)	( 997.733)	( 1.320.688)
Eigið fé 31. desember 2011 .....	13	<u>1.900</u>	<u>4.427.674</u>	<u>( 2.528.037)</u>	<u>1.901.537</u>

## Árið 2012

Eigið fé 1. janúar 2012 .....		1.900	4.427.674	( 2.528.037)	1.901.537
Heildartap ársins .....			( 910.786)	( 1.018.028)	( 1.928.814)
Eigið fé 31. desember 2012 .....	13	<u>1.900</u>	<u>3.516.888</u>	<u>( 3.546.065)</u>	<u>( 27.277)</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap ársins .....	(	1.928.814)	( 1.320.688)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	1.138.482	403.694
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	1.948.820	1.977.837
		<u>1.158.488</u>	<u>1.060.843</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	1.124)	( 20.987)
Skammtímaskuldir, breyting .....		<u>16.790</u>	<u>2.340</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		15.666	( 18.647)
Innheimtar vaxtatekjur .....		5.740	3.037
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.106.147)	( 1.050.999)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>73.747</u>	<u>( 5.766)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9	( 115)	( 38.974)
Aðrar kröfur, breyting .....		2.062	0
Bundið fé, breyting .....		14.319	( 11.552)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>16.266</u>	<u>( 50.526)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	187.129)	( 86.288)
Skuld við móðurfélag, breyting .....		<u>61.680</u>	<u>194.434</u>
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>125.449)</u>	<u>108.146</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	35.436)	51.854
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>67.613</u>	<u>15.759</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>32.177</u>	<u>67.613</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 22 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reitir II ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, Reykjavík.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

Félagið er dótturfélag Reita fasteignafélags hf. sem er með lögheimili að Kringlunni 4-12 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 8. mars 2013.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3a og 9.

### c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

### d. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi í 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 gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum félagsins.

### a. Fjárfestingareignir

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

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

**a. Fjárfestingareignir, frh.:**

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst félagið við virðislikan 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 félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 9.

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

**b. Fjármálagerningar**

**(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiður**

*Lán og kröfur*

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar 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 sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

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

*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 félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

**(ii) Hlutafé**

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

*Kaup á eigin hlutum*

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

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**c. Virðisrýmun**

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýmun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað 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 virðisrýmun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum félagsins á skilmálum sem félagið undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan félagsins og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Félagið metur hættu á virðisrýmun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýmun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýmun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýmun hafi orðið. Við mat á kröfum eru flokkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisrýmun 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. Virðisrýmun 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 virðisrýmun er færð í rekstrarreikning og varúðarmiðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýmun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýmun lækki þá er lækkunin á virðisrýmun færð í rekstrarreikning.

**d. Tekjur**

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

**e. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

**f. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum og 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 gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

**g. Tekjuskattur**

Gjaldfærður tekjuskattur myndast vegna frestunar á tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði liði sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa liði.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### g. Tekjuskattur, frh.:

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

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

#### h. Starfsþáttayfirlit

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

#### i. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

### 4. Ákvörðun gangvirðis

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

### 5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysliverðs og er leigutíminn frá 3 til 15 árum. Meðalleigutími er 8,4 ár (2011:8,5 ár). Sumir leigusamningar hafa ákvæði um að leigutekjur hækki í samræmi við markaðsaðstæður. Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma. Á síðustu árum hafa fjölmargir leigusamningar verið endurnýjaðir í samræmi við breyttar efnahagsaðstæður.

Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga greinast þannig:

	2012	2011
Innan eins árs .....	1.798.587	1.616.934
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	5.786.456	6.759.360
Eftir meira en fimm ár .....	8.912.386	8.078.564
Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga alls .....	16.497.429	16.454.858

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur .....	164.819	242.730
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	91%	87%

Um 21% (2011: 21%) af leigutekjum félagsins eru tekjur frá tveimur stærstu viðskiptavinum félagsins, Högum hf. og dótturfélögum þess 11% (2011: 10%) og Fasteignum Ríkisjóðs 10% (2011:11%).

## Skýringar, frh.:

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2012	2011
Fasteignagjöld .....	256.374	254.288
Vátryggingar .....	17.072	15.623
Virðisrýrnun krafna .....	8.728	8.409
Viðhald og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	135.720	182.026
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>417.894</u>	<u>460.346</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	3.120	1.521
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	2.650	1.496
Fjármunatekjur alls .....	<u>5.770</u>	<u>3.017</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld .....	( 1.125.585)	( 1.066.243)
Verðbætur .....	( 829.005)	( 914.251)
Lántökukostnaður .....	0	( 360)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 1.954.590)</u>	<u>( 1.980.854)</u>

Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 1.948.820)</u>	<u>( 1.977.837)</u>
----------------------------	---------------------	---------------------

### 8. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur félagsins á árinu var 0% (2011: 0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2012	2011
Tap fyrir tekjuskatt .....	( 1.928.814)	( 1.320.688)
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli .... ( 20,0% )	385.763	( 20,0% ) 264.138
Ófærð tekjuskattseign sbr. skýring 16 .....	20,0% ( 385.760)	20,0% ( 264.134)
Annað .....	0,0% ( 3)	0,0% ( 4)
Virkur tekjuskattur .....	0,0% ( 0)	0,0% 0

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2012

2011

#### **Kostnaðarverð**

Staða 1. janúar .....	15.154.609	15.115.635
Viðbætur ársins .....	115	38.974
Staða 31. desember .....	15.154.724	15.154.609

#### **Matsbreyting**

Staða 1. janúar .....	5.534.593	5.938.287
Matsbreyting ársins .....	( 1.138.482)	( 403.694)
Staða 31. desember .....	4.396.111	5.534.593

Bókfært verð 31. desember .....	19.550.835	20.689.202
---------------------------------	------------	------------

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir .....	18.712.171	19.570.983
Byggingaréttir .....	838.664	1.118.219
Fjárfestingareignir alls .....	19.550.835	20.689.202

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 19.045 millj. kr. í árslok (2011: ISK 18.403 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 158 millj. kr. (2011: ISK 150 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða félagsins nam 19.551 millj. kr. í árslok (2011: 20.689 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins í árslok nam 11.810 millj. kr. (2011: 11.395 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 21.083 millj. kr. (2011: 20.470 millj. kr.).

#### **Mat fjárfestingareigna**

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

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS40. Mat á fjárfestingareignum skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi.

Á undanförunum árum hafa ekki legið fyrir áreiðanlegar upplýsingar um markaðsverð atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Á árinu 2012 var fyrsta fasteignafélagið skráð í kauphöll á Íslandi. Verðlagning þess félags á markaði gefur ákveðnar vísbendingar um markaðsvirði fasteigna.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt 30 ára sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation".

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldar vera innfaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði hennar.

Virðislikanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislikaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

**9. Fjárfestingareignir, frh.:**

**Mat fjárfestingareigna, frh.:**

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti. Í virðislíkaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á leigutekjum framtíðar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur. Vegna ársins 2013 er áætlað að nýtingarhlutfall fasteigna verði miðað við verðmæti 91,6% og afslættir og tapaðar kröfur verði 1,2% af tekjum.

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

Virði hvernir fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (ávöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. CAPMlíkanið (Capital Asset Pricing Model) er notað við útleiðslu raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið afávöxtunarkröfu á ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Í virðislíkaninu er gert ráð fyrir að raunvextir á lánsfé séu á bilinu 4,5% - 6,2%, raunávöxtunarkrafa til eigin fjár er á bilinu 10,8% - 14,8% og miðað er við að eiginfjárlutfall sé 35%. Ef veginn fjármagnskostnaður (WACC) félagsins væri 1% stigi hærrí eða lægri þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 10,4% eða 2.027 millj. kr. eða hækka um 13,6% eða 2.654 millj. kr.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.138 millj. kr. á árinu 2012 samanborið við lækkun að fjárhæð 404 millj. kr. árið áður.

**10. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur**

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2012	2011
Viðskiptakröfur .....	42.807	47.774
Aðrar skammtímakröfur .....	19.414	13.293
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	62.221	61.067

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar .....	39.214	37.137
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 16.734)	( 6.332)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu .....	8.728	8.409
Staða 31. desember .....	31.208	39.214

Virðisrýrnun krafna er hluti af liðnum rekstrarkostnaður fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun krafna greinist þannig í efnahagsreikningi:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	29.773	38.963
Langtímakröfur .....	1.435	251
Virðisrýrnun krafna alls .....	31.208	39.214

**11. Bundið fé**

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

## Skýringar, frh.:

### 12. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

### 13. Eigið fé

#### Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 2 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hvern hlut í félaginu.

Hluthafar eiga rétt á arði eins og tillaga er gerð um á hverjum tíma og eiga rétt á einu atkvæði á hverjum hlut á hluthafafundum félagsins.

#### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum var sýnd sérstaklega meðal eigin fjár. Þar sem uppsöfnuð matsbreyting fjárfestingareigna er neikvæð þá er hún færð til lækkunar á óráðstöfuðu eigin fé.

#### Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2011 og 2012.

### 14. Vaxtaberandi skuldir

#### Langtímaskuldir

	2012	2011
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	17.911.473	17.291.831
Skuldabréfaútgáfa .....	1.133.536	1.111.301
	<u>19.045.009</u>	<u>18.403.132</u>
Næsta árs afborganir og langtímalán flokkuð sem skammtímaskuldir .....	( 17.892.523)	( 182.373)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>1.152.486</u>	<u>18.220.759</u>

#### Skammtímaskuldir

	2012	2011
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	201.814	182.373
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna brota á lánaskilyrðum .....	17.690.709	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>17.892.523</u>	<u>182.373</u>
Vaxtaberandi skuldir alls .....	19.045.009	18.403.132

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldagi	Eftir- stöðvar 2012	Eftir- stöðvar 2011
Verðtryggt lán .....	5,1 -6,0%	2015 - 2029	<u>19.045.009</u>	<u>18.403.132</u>



## Skýringar, frh.:

### 14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi	Samkvæmt samningum 2012	Samkvæmt samningum 2011
Afborganir 2012 .....	-	-	182.373
Afborganir 2013 .....	17.892.523	201.814	193.026
Afborganir 2014 .....	65.426	213.557	204.416
Afborganir 2015 .....	68.875	17.611.453	16.849.102
Afborganir 2016 .....	71.474	71.474	68.482
Afborganir 2017 .....	52.889	52.889	50.600
Afborganir síðar .....	893.822	893.822	855.135
	<u>19.045.009</u>	<u>19.045.009</u>	<u>18.403.132</u>

Í árslok 2012 uppfyllti félagið ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í skýringu 18 (Lausafjárhætta).

### 15. Lögmæti lánasamninga

Félagið hefur fengið lögmenn sína til þess að fara yfir lögmæti lánasamninga sem félögin hafa gert, m.t.t. þeirra dóma Hæstaréttar sem gengið hafa um ólögmæti gengistryggingar lána. Álit þeirra er að hluti fyrrum fjármögnunar félagsins falli undir framangreinda dóma. Fjárhagsleg áhrif endurútreiknings hafa verið metin og eru óveruleg fyrir félagið en hafa mögulega áhrif á innbyrðis skiptingu lánardrottna og hluthafa frá endurskipulagningu og endurfjármögnun árið 2009.

### 16. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

2012	Eign	Skuld	Nettó
Fjárfestingareignir .....	0	1.374.792	1.374.792
Viðskiptakröfur .....	( 6.242)	0	( 6.242)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 4.134.064)	0	( 4.134.064)
Niðurfærð tekjuskattseign .....	2.765.514	0	2.765.514
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 1.374.792)	1.374.792	0
Jöfnun .....	1.374.792	( 1.374.792)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 2011

Fjárfestingareignir .....	0	1.574.468	1.574.468
Viðskiptakröfur .....	( 7.843)	0	( 7.843)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 3.946.379)	0	( 3.946.379)
Niðurfærð tekjuskattseign .....	2.379.754	0	2.379.754
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 1.574.468)	1.574.468	0
Jöfnun .....	1.574.468	( 1.574.468)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 2.766 millj.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

## Skýringar, frh.:

### 16. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2013 vegna skattalegs taps á árinu 2012. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2012 nemur ISK 20.670 millj. kr. (2011: 19.732 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2012	2011
Skattalegt tap vegna 2003, nýtanlegt til 2013 .....	109.780	109.780
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014 .....	95.460	95.460
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015 .....	191.367	191.367
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016 .....	464.701	464.701
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017 .....	281.494	281.494
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018 .....	14.983.612	14.983.612
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019 .....	1.349.736	1.349.736
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020 .....	826.738	826.738
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021 .....	1.429.009	1.429.009
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022 .....	938.425	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls .....	20.670.322	19.731.897

### 17. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	14.682	34.955
Ógreiddur virðisaukaskattur .....	42.928	31.153
Ógreiddir áfallnir vextir .....	55.904	59.508
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	20.000	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	6.084	796
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir alls .....	139.598	126.412

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu hennar. Einnig eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Markmið félagsins 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 félagsins, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

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

## Skýringar, frh.:

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

#### Lánsáhætta

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

#### Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 40% (2011: 44%) af leigutekjum félagsins eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum þess.

Lánsáhætta er lágörkuð með því að leigjendur greiði leigu fyrirfram og auk þess er aflað bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega. Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn félagsins hafa átt í áralöngum viðskiptum 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.

Félagið 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.

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2012	2011
Langtímakröfur .....		288	2.350
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	10	62.221	61.067
Bundið fé .....	11	14.833	29.150
Handbært fé .....	12	32.177	67.613
Heildar lánsáhætta .....		<u>109.519</u>	<u>160.180</u>

#### Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2012	Niðurfærsla 2012	Nafnverð kröfu 2011	Niðurfærsla 2011
Ógjaldfallið .....	41.476	( 2.495)	46.909	( 11.933)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	9.098	( 3.742)	13.067	( 1.840)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum .....	16.527	( 7.741)	12.852	( 4.441)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	26.616	( 17.230)	29.803	( 21.000)
	<u>93.717</u>	<u>( 31.208)</u>	<u>102.631</u>	<u>( 39.214)</u>

#### Lausafjárahætta

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

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

## Skýringar, frh.:

## 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

### *Lausafjárahætta, frh.:*

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir félagið að því að hafa lánasafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland. Í árslok voru 94,0% (2011: 94,0%) af vaxtaberandi skuldum félagsins skuldir við lánastofnanir og 6,0% (2011: 6,0%) skráð skuldabréf.

Stór hluti lántöku félagsins var á gjalddaga í ágúst 2012. Félaginu var heimilt með einhliða tilkynningu að óska eftir breytingu á greiðsluáætlun sem færði aðalgjalddaga lánanna til júní 2015. Gengið hefur verið frá þessari breyttu greiðsluáætlun.

Afkoma og þróun á árinu gerir það að verkum að félagið uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilareglum er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánakvaðir samnings við lok uppgjörstímabils þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lánveitendur samþykki, eftir uppgjörstímabil og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin. Breyting í framsetningu langtíma- og skammtíma vaxtaberandi skulda frá ársreikningi 2011 er í samræmi við reglurnar.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:</b>						
Vaxtaberandi skuldir ...	19.045.009	22.228.226	1.305.697	1.311.231	18.405.235	1.206.063
Skuld við tengda aðila	503.024	503.024	503.024			
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir ...	139.598	139.598	139.598			
	<u>19.687.631</u>	<u>22.870.848</u>	<u>1.948.319</u>	<u>1.311.231</u>	<u>18.405.235</u>	<u>1.206.063</u>

## 2011

### **Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:**

Vaxtaberandi skuldir ...	18.403.132	22.551.488	1.279.558	1.254.609	18.767.306	1.250.015
Skuld við tengda aðila	418.301	418.301	418.301			
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir ...	126.412	126.412	126.412			
	<u>18.947.845</u>	<u>23.096.201</u>	<u>1.824.271</u>	<u>1.254.609</u>	<u>18.767.306</u>	<u>1.250.015</u>

### **Markaðsáhætta**

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

## Skýringar, frh.:

---

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

#### **Vaxtaáhætta**

Vaxtaberandi skuldir félagsins er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2012	2011
Fjáreignir með breytilega vexti .....	47.010	96.763
Fjárskuldir með breytilega vexti .....	0 ( 70.000)	
	<u>47.010</u>	<u>26.763</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði óveruleg áhrif á afkomu félagsins. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2011. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtrygðum föstum vöxtum.

#### **Verðbólguáhætta**

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 19.045 millj. kr. (2011: 18.403 millj. kr. ) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2012 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 190 millj. kr. (2011: 184 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### **Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, 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 félagsins.

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

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

#### **Eiginfjárstýring**

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu félagsins á árinu.

Eiginfjárstýring félagsins miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall útstandandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum.

Í árslok 2012 var félagið í skilum með öll sín lán. Í þeim tilvikum sem félagið uppfyllir ekki lánaskilyrði hefur félagið fengið staðfestingu frá lánveitendum um að þeir muni ekki krefjast gjaldfellingar lána.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjástöðu.

**19. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag, hluthafar móðurfélagsins sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og systurfélög, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri, teljast til tengdra aðila. Hluthafar móðurfélagsins sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Arion banki hf.) og Landsbankinn hf.

**Viðskipti við stjórnendur og framkvæmdastjóra**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

**Viðskipti við hluthafa móðurfélagsins sem hafa veruleg áhrif**

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við hluthafa móðurfélagsins sem hafa veruleg áhrif:

	Skýr.	2012	2011
<b>Eignir:</b>			
Handbært fé .....	12	32.176	67.613
<b>Skuldir:</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	16.938.713	16.337.397
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir) .....	17	38.865	42.668
		16.977.578	16.380.065

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við hluthafa móðurfélagsins sem hafa veruleg áhrif:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....		2.341	939
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	1.722.796)	( 1.750.484)

**Viðskipti tengdra aðila innan samstæðu**

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

		2012	2011
<b>Skuldir:</b>			
Skuld við móðurfélag .....		503.025	418.301

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

Vaxtagjöld .....	(	23.043)	( 13.406)
Stjórnunarkostnaður .....	(	87.521)	( 88.527)

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

# Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.

---

## Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og forstjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 7. desember 2012. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

Stjórn gengdi jafnframt því hlutverki að vera endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd mestmagnis af árinu 2012. Þeim starfsháttum var breytt í lok árs 2012 þegar skipuð var sérstök endurskoðunarnefnd. Nefndin er skipuð þremur stjórnarmönnum, þeim Elínu Þórðardóttur, Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

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

Frá aðalfundi 2012 voru haldnir 12 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundum tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstraráhætta er metin og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handleiðslu sérfræðinga á því sviði.

Reitir eiga sjö dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri félaganna. Stjórnir dótturfélaga eru allar skipaðar þremur einstaklingum, þeim Elínu Árnadóttur, formanni stjórnar félagsins, Guðjóni Auðunssyni, forstjóra og Einari Þorsteinssyni, fjármálastjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins:

- Elín Árnadóttir, stjórnarformaður, fyrst kosin í stjórn árið 2010
- Elín Þórðardóttir fyrst kosin í stjórn árið 2011
- Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Gunnar Jónsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Þórarinn V. Þórarinsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010

Stjórnarmenn þurfa að standast ströng skilyrði Samkeppniseftirlitsins til stjórnarsetu vegna skilyrða sem eigendur félagsins hafa undirgengist. Skilyrðin eiga m.a. að tryggja að stjórnarmenn séu óháðir hluthöfum félagsins og öðrum fyrirtækjum á Íslandi sem starfa á sama markaði. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru óháðir stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*.

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

Stjórn Reita hefur metið störf sín út frá Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Matið var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfstímabils. Matið var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjórn eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Niðurstaða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjórn þótti ástæða til að endurskoða. Er það liður í efla enn frekar stjórnarhætti félagsins fyrir kauphallarskráningu á hlutabréfum þess.