

Reitir fasteignafélag hf.  
Ársreikningur  
samstæðunnar  
2016

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjárfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit .....	31
Stjórnarháttayfirlýsing .....	33
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	35

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt þrettán dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 450 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra um 97%. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubyggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvá, Nýherja og Advania.

### Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2016 námu 10.035 millj. kr. samanborið við 8.927 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 6.925 millj. kr. samanborið við 6.265 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er í samræmi við þær áætlanir sem höfðu verið opinberlega birtar.

Matshækkun fjárfestingareigna nam 347 millj. kr. en var árið áður 6.548 millj. kr. Hagnaður ársins nam 2.417 millj. kr. samanborið við 7.397 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 4.395 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 134.034 millj. kr. í árslok 2016, en þar af nema fjárfestingareignir 125.719 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 46.156 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 721 millj. kr. Eiginfjárhlfall samstæðunnar í árslok 2016 var 34,4%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,45 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útstandandi hlutfjár eða að fjárhæð 1.046 millj. kr. til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

### Starfsemi ársins

Árið 2016 einkenndist af töluverðum breytingum á eignasafni félagsins. Stærsta breytingin varð í byrjun apríl þegar félagið tók yfir fasteignafélög sem áður höfðu verið í rekstri Stefnis hf. Kaupverð eignanna að fjárhæð 16.202 millj. kr., var að fullu fjármagnað með lánsfé, og urðu þessi félög hluti af samstæðunni frá og með 1. apríl 2016. Þann 1. júlí tók félagið yfir Fasteignafélagð Álftamýri ehf. (nú Reitir IX ehf.) og varð félagið hluti af samstæðunni frá þeim degi. Kaupverð eignarinnar var 680 millj. kr., fjármagnað með handbæru fé. Félagið seldi eignir sínar í Aðalstræti 16 og Aðalstræti 6-8 í Reykjavík á árinu fyrir samtals tæplega 5.100 millj. kr. en hvor um sig var seld á grundvelli kaupréttarákvæðis í leigusamningi við viðkomandi aðila.

Á haustdögum ársins endurnýjaði félagið leigusamning við Hagkaup um rými á 1. hæð í Kringlunni. Samhliða var tilkynnt um að stærstur hluti efri hæðar Hagkaups muni fara undir nýja H&M verslun sem ráðgert er að opni á haustdögum 2017.

Félagið hélt áfram útgáfu skuldabréfa á árinu og nam útgáfa ársins um 4.500 millj. kr. Félagið hefur þá gefið út skuldabréf fyrir um 35.595 millj. kr. og myndar sú fjármögnun mikilvægan hluta af heildarfjármögnun félagsins.

### Hlutfé og eigendur

Í árslok 2016 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 740 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 19 millj. kr. Hluthafar félagsins voru 2.181 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 1.854 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 59,7% hlutfjárins eru:

	Eignarhlutur
Gildi - lífeyrissjóður .....	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna .....	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild .....	10,0%
Arion banki hf. ....	5,9%
Stapi lífeyrissjóður .....	3,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild .....	3,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn .....	3,5%
Lífsverk lífeyrissjóður .....	2,0%
Kvika banki hf. ....	2,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda .....	1,8%

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

### Stjórnarhættir

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

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í stjórnarháttayfirlýsingunni. Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 17 við ársreikninginn, *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við nýlegar breytingar á lögum um ársreikninga birtir félagið í fyrsta sinn upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tenglum 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 reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 17. febrúar 2017

Í stjórn félagsins:

*Elin Arnadóttir* *Mollo Leinuv.*

*Thomas Utótt*

*Gunnar Þór Siglára*

Forstjóri:

*Judith Aulundsson*

# 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 2016. 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 2016 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, 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 125.719 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 347 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 8.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 93,8% 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 aðgerðir:

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

Við yfirfórum og máttum 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 yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.

Við yfirfórum 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, 17. febrúar 2017

KPMG ehf.



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....	4	10.035	8.927
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 2.565)	( 2.120)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<u>7.470</u>	<u>6.807</u>
Stjórnunarkostnaður .....	6	( 545)	( 455)
Kostnaður vegna skráningar .....		<u>0</u>	<u>( 87)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		6.925	6.265
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	<u>347</u>	<u>6.548</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		7.272	12.813
Fjármunatekjur .....		288	150
Fjármagnsgjöld .....		( 4.355)	( 3.529)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	7	<u>( 4.067)</u>	<u>( 3.379)</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		3.205	9.434
Tekjuskattur .....	15	<u>( 788)</u>	<u>( 2.037)</u>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<u><u>2.417</u></u>	<u><u>7.397</u></u>
<b>Hagnaður á hlut</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut .....	13	<u>3,3</u>	<u>9,8</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 30 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.



## Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	125.719	110.947
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	789	735
Bundið fé .....	10	813	538
Handbært fé .....	11	6.713	582
Veltufjármunir		8.315	1.855
<b>Eignir samtals</b>		<b>134.034</b>	<b>112.802</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		721	744
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		26.530	28.467
Bundið eigið fé .....		4.606	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		0	6.822
Óráðstafað eigið fé .....		14.299	10.703
Eigið fé	12	46.156	46.736
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	73.713	55.108
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	10.515	8.078
Langtímaskuldir		84.228	63.186
Vaxtaberandi skuldir .....	14	2.510	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	16	1.140	830
Skammtímaskuldir		3.650	2.880
<b>Skuldir samtals</b>		<b>87.878</b>	<b>66.066</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>134.034</b>	<b>112.802</b>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 30 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2016

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Árið 2015</b>						
Eigið fé 1. janúar 2015 .....	751	29.069	1.670	0	8.458	39.948
Heildarhagnaður ársins .....			5.152		2.245	7.397
Útgefið nýtt hlutfé .....	4	187				191
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 11)	( 789)				( 800)
Eigið fé 31. desember 2015 .....	12 744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
<b>Árið 2016</b>						
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	744	28.467	6.822	0	10.703	46.736
Millifært .....			( 6.822)		6.822	0
Heildarhagnaður ársins .....				4.606	( 2.189)	2.417
Greiddur arður .....					( 1.036)	( 1.036)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 23)	( 1.937)				( 1.960)
Eigið fé 31. desember 2016 .....	12 721	26.530	0	4.606	14.299	46.156

Í samræmi við lög 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár. Eftir lok reikningsskilatímabilsins og fyrir staðfestingu ársreikningsins hafa aðalfundir dótturfélaga samþykkt arðsúthlutun að fjárhæð 4.606 millj. kr. Arðgreiðsluheimild félagsins er 18.905 millj. kr. við staðfestingu ársreikningsins.

Skýringar á blaðsíðum 12 - 30 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

## Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		2.417	7.397
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 (	347)	( 6.548)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	4.067	3.379
Tekjuskattur .....	15	788	2.037
		<u>6.925</u>	<u>6.265</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		77	( 24)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	78)	( 295)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	1)	( 319)
Innheimtar vaxtatekjur .....		248	92
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.776)	( 2.282)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.396</u>	<u>3.756</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	8 (	8.688)	( 2.426)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	8 (	844)	( 645)
Söluverð fjárfestingareigna .....	8	5.535	1.625
Aðrar kröfur, breyting .....		239	( 234)
Bundið fé, breyting .....	(	274)	( 212)
Fjárfestingarhreyfingar	(	4.032)	( 1.892)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		16.277	6.184
Afborganir langtímalána .....	(	7.428)	( 7.342)
Greiddur arður .....	(	1.036)	0
Útgefið nýtt hlutfé .....		0	191
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	1.960)	( 800)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.853</u>	<u>( 1.767)</u>
Hækkun á handbæru fé .....		6.217	97
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé .....	(	86)	( 21)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>582</u>	<u>506</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>6.713</u>	<u>582</u>
<b>Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	10.428)	( 1.943)
Yfirteknar aðrar eignir .....	(	554)	0
Yfirteknar skuldir .....		10.982	1.943

Skýringar á blaðsíðum 12 - 30 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 2016 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf., Reitir VIII ehf., Reitir IX ehf., Reitir X ehf., Reitir Þjónusta ehf., Reitir Hótel Ísland ehf. og Reitir Hótel Borg ehf., sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

Félagið er almenningshlutfélag og skráð á Aðalmarkaði 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 17. febrúar 2017.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 8 og 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 8 - mat fjárfestingareigna
- skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð 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 8 um fjárfestingareignir.

### 4. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,3 ár (2015: 6,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2016	2015
Innan eins árs .....	10.267	9.127
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	36.471	27.455
Eftir meira en fimm ár .....	21.653	20.622
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls .....	<u>68.391</u>	<u>57.204</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 .....	318	397
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	97%	96%

Um 17% (2015: 19%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar.

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.580	1.333
Viðhald og endurbætur .....	721	564
Vátryggingar .....	97	81
Virðisýrjun krafna .....	63	34
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	104	108
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>2.565</u>	<u>2.120</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld .....	345	299
Annar stjórnunarkostnaður .....	200	156
Stjórnunarkostnaður alls .....	<u>545</u>	<u>455</u>

## Skýringar, frh.:

### 6. Stjórnunarkostnaður, frh.:

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2016	2015
Laun .....	281	239
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	29	24
Önnur launatengd gjöld .....	35	36
Laun og launatengd gjöld alls .....	345	299
Stöðugildi í árslok .....	20	19
Ársverk að meðaltali á árinu .....	20	19

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé .....	175	41
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	75	55
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla .....	38	54
Fjármunatekjur alls .....	288	150
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 2.791)	( 2.327)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 1.513)	( 1.143)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 51)	( 59)
Fjármagnsgjöld alls .....	( 4.355)	( 3.529)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.067)	( 3.379)

### 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru flokkaðar í undirflokka samkvæmt skilgreiningu félagsins. Flokkunin í ársreikningnum tekur mið af nýrri flokkun félagsins eftir tegundum og er breytt milli ára. Fjárfestingareignir greinast þannig:

2016	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar-eignir	Samtals
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 .....	37.949	43.329	21.834	16.181	6.426	125.719

#### 2015

Bókfært verð 1.1 .....	27.926	40.664	15.164	13.533	3.723	101.010
Endurflokkað .....	0	0	0	( 406)	406	0
Kaup ársins .....	0	78	3.562	729	0	4.369
Viðbætur ársins .....	196	114	159	176	0	645
Selt á árinu .....	0	( 864)	0	( 761)	0	( 1.625)
Matsbreyting ársins .....	1.269	2.798	1.132	1.189	160	6.548
Bókfært verð 31.12 .....	29.391	42.790	20.017	14.460	4.289	110.947

## Skýringar, frh.:

### 8. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2016	2015
Fasteignir .....	119.290	106.658
Próunareignir .....	6.429	4.289
Fjárfestingareignir alls .....	125.719	110.947

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Fasteignamat fasteigna og lóða .....	87.139	69.051
Brunabótamat fasteigna .....	115.144	107.758

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 76.223 millj. kr. í árslok (2015: 57.158 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 375 millj. kr. (2015: 357 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutur í Reitum VII ehf. er veðsettur til tryggingar skuldum félagsins að fjárhæð 690 millj. kr. (2015: 818 millj. kr.). Eignarhlutur í Reitum I ehf., Reitum II ehf., Reitum III ehf., Reitum IV ehf., Reitum V ehf., Reitum VI ehf., Reitum VIII ehf., Reitum IX ehf., Reitum X ehf. og Reitum Hótel Íslandi ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 69.066 millj. kr. (2015: 55.828 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 14.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 3.290 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 2.693 millj. kr.). Kvaðirnar fynast 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 söluverð 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 söluverði 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 97,0% til framtíðar (2015: 97,3%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. Fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2017

## Skýringar, frh.:

### 8. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Mat fjárfestingareigna, frh.:

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 og CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggt skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutfalli (2015: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2016	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12 .....	37.949	43.329	21.834	16.181	6.426	125.719
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.000 - 3.380	640 - 8.590	2.520 - 5.500	670 - 2.590	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.219	3.039	3.697	1.511	-	2.554
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%
2015	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12 .....	29.391	42.790	20.017	14.460	4.289	110.947
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	760 - 3.460	560 - 8.600	2.700 - 3.380	670 - 1.560	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.050	3.003	3.024	1.312	-	2.418
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,0% - 7,3%	6,0% - 7,3%	6,0% - 6,8%	6,5% - 7,3%	-	
Vegið meðaltal .....	6,5%	6,4%	6,1%	6,6%		6,4%

#### Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2016		Áhrif á gangvirði 2015	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	5.380 (	5.381)	4.721 (	4.721)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	-/+ ½%	9.719 (	8.315)	8.031 (	6.879)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 347 millj. kr. á árinu 2016 samanborið við 6.548 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítillaga lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.



## Skýringar, frh.:

### 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2016	2015
Viðskiptakröfur .....	467	244
Aðrar skammtímakröfur .....	322	491
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	789	735

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar .....	73	69
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 17)	( 30)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu .....	63	34
Staða 31. desember .....	119	73

### 10. Bundið fé

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

### 11. Handbært fé

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

### 12. 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 740 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 15. mars 2016 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. Endurkaupaáætlun þessi tók við af fyrri endurkaupaáætlun sem var í gildi til aðalfundardags 2016. Eigin bréf félagsins sem keypt höfðu verið undir þeirri áætlun fram til uppgjörsdags þann 17. febrúar 2016 voru færð niður með lækkun hlutafjár sem samþykkt var á aðalfundinum. Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 23 millj. kr. fyrir samtals 1.960 millj. kr. undir þessum tveimur endurkaupaáætlunum. Voru þær báðar framkvæmdar í samræmi við heimild hluthafafunda, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Arctica Finance hf. sá um framkvæmd þeirra.

#### Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

#### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé, þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytingu fjárfestingareigna og annarri afkomu. Matsbreyting í upphafi árs er millifærð á óráðstafað eigið fé til samræmis við það.

#### 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.

## Skýringar, frh.:

## 12. Eigið fé, frh.:

**Óráðstafað eigið fé**

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

**Eiginfjárstýring**

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 61% í árslok 2016.

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

**Arður**

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.036 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 15. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,45 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár eða að fjárhæð 1.046 millj. kr., til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## 13. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

	2016	2015
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu .....	2.417	7.397
Hlutafé í ársbyrjun .....	744	751
Áhrif hlutafjárukningar .....	0	3
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum .....	( 14)	( 2)
Vegið meðaltal útistandandi hluta .....	730	752
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut .....	3,3	9,8

## 14. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir félagsins falla að stórum hluta undir tryggingafyrirkomulag sem sett var upp árið 2015. Í tryggingafyrirkomulaginu felst að félagið hefur sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Er þar um að ræða nær allar núverandi fasteignir í eigu tiltekinnna dótturfélaga félagsins, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum. Tryggingafyrirkomulagið eykur á sveigjanleika félagsins til þess að haga fjármögnun eins og það telur hagkvæmast á hverjum tíma.

Í árslok 2015 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Undir rammanum er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði og í árslok hafði félagið gefið út skuldabréf að fjárhæð 35.595 millj. kr. að nafnvirði. Útgáfa ársins 2016 nam 6.245 millj. kr. að nafnvirði en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfuramma á næstu árum.

## Skýringar, frh.:

### 14. Vaxtaberandi skuldir

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

#### Langtímaskuldir

	2016	2015
<b>Innan tryggingafyrirkomulags</b>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	33.719	26.544
Skuldabréfaútgáfa .....	35.347	29.284
	<u>69.066</u>	<u>55.828</u>
<b>Utan tryggingafyrirkomulags</b>		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	3.499	906
Skuldabréfaútgáfa .....	4.168	1.065
	<u>7.667</u>	<u>1.971</u>
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>76.733</u>	<u>57.799</u>
Næsta árs afborganir .....	( 1.820)	( 1.232)
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	( 690)	( 818)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 510)	( 641)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<u>73.713</u>	<u>55.108</u>

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	1.820	1.232
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	690	818
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>2.510</u>	<u>2.050</u>
Vaxtaberandi skuldir alls .....	<u>76.223</u>	<u>57.158</u>

#### Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2016	Eftir- stöðvar 2015
<b>Innan tryggingafyrirkomulags</b>				
Verðtryggðar skuldir .....	3,6%	2046	10.039	0
Verðtryggðar skuldir .....	3,9%	2044	21.362	24.232
Verðtryggðar skuldir .....	4,0%	2020	2.318	2.312
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	3,9%	2044	32.267	28.006
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	3,4%	2024	2.480	1.278
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð .....	6,1%	2022	600	0
			<u>69.066</u>	<u>55.828</u>
<b>Utan tryggingafyrirkomulags</b>				
Verðtryggðar skuldir .....	8,6%	2017-2035	85	88
Verðtryggðar skuldir .....	4,4%	2037	2.724	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	5,1%	2029	1.032	1.065
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	4,1%	2044	3.136	0
Skuldir í evrum .....	Euribor + 1,7%	2014	690	818
			<u>7.667</u>	<u>1.971</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar .....			<u>76.733</u>	<u>57.799</u>

## Skýringar, frh.:

### 14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2016	2015
Gjaldfallnar afborganir og vextir .....	690	818
Afborganir 2016 .....	0	1.232
Afborganir 2017 .....	1.820	1.281
Afborganir 2018 .....	1.891	1.331
Afborganir 2019 .....	1.966	1.384
Afborganir 2020 .....	4.169	3.522
Afborganir 2021 .....	2.069	1.443
Afborganir síðar .....	64.128	46.788
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	<u>76.733</u>	<u>57.799</u>

Í árslok 2016 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína að einum undanskildum. Brot á kvöðum í þeim lánasamningi hefur ekki áhrif á lánakvaðir í öðrum lánasamningum.

### 15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 24,6% ( 2015: 21,6%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2016	2015
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	<u>3.205</u>	<u>9.434</u>
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 641)	20,0% ( 1.887)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	4,6% ( 147)	1,6% ( 150)
Virkur tekjuskattur .....	<u>24,6% ( 788)</u>	<u>21,7% ( 2.037)</u>

#### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2016	2015
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar .....	8.078	6.055
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélögum .....	1.649 ( 14)	
Tekjuskattur ársins .....	788	2.037
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	<u>10.515</u>	<u>8.078</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2016	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir .....	( 345)	13.048	12.703
Viðskiptakröfur .....	( 12)	0 ( 12)	
Frestaður skattalegur gengismunur .....	0	9	9
Yfirfærslu 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 .....	<u>0</u>	<u>10.515</u>	<u>10.515</u>

## Skýringar, frh.:

### 15. Tekjuskattur, frh.:

2015

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

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.

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

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2017 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2016 nemur 37.849 millj. kr. (2015: 41.903 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2016	2015
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016 .....	0	233
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017 .....	404	393
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018 .....	22.887	27.798
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019 .....	3.200	3.037
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020 .....	1.525	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021 .....	3.363	3.291
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022 .....	2.536	2.494
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023 .....	2.016	1.981
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024 .....	672	597
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025 .....	765	588
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026 .....	481	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls .....	37.849	41.903

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

### 16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	199	204
Ógreiddir áfallnir vextir .....	490	347
Ógreiddur virðisaukaskattur .....	299	177
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	81	42
Aðrar skammtímaskuldir .....	71	60
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	1.140	830

## Skýringar, frh.:

### 17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

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

#### Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 33% (2015: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

#### Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í árslok 2016 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 690 millj. kr. (2015: 818 millj. kr.). Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 69.066 millj. kr. (2015: 55.828 millj. kr. ). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2016	2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	789	735
Bundið fé .....	10	813	538
Handbært fé .....	11	6.713	582
		<u>8.315</u>	<u>1.855</u>

## Skýringar, frh.:

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

#### Lánsáhætta, frh.:

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu 2016	Niðurfærsla 2016	kröfu 2015	Niðurfærsla 2015
Ógjaldfallið .....	401	( 19)	587	( 12)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	55	( 7)	71	( 8)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum .....	361	( 58)	76	( 15)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	90	( 35)	74	( 38)
	<u>907</u>	<u>( 119)</u>	<u>808</u>	<u>( 73)</u>

#### Lausafjánhætta

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru 44,8% (2015: 47,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 55,2% (2015: 52,5%) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2016 var samstæðan í skilum með öll lán að einu undanskildu, en samkomulag hefur ekki enn náðst við erlendan lánveitanda félagsins um gildi viðauka sem aðilar gerðu við lánið í júní 2014 í samræmi við sátt sem gerð hafði verið við Seðlabanka Íslands. Heildarfjárhæð lánsins ásamt áföllnum vöxtum er 690 millj. kr. færð meðal vaxtaberandi skammtímaskulda. Vanskil þessa erlenda láns hefur ekki áhrif á lánakvaðir annarra samninga félagsins.

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

2016	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir:</b>						
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>
<b>2015</b>						
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	57.158	92.950	4.215	3.401	12.231	73.103
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	830	830	830			
	<u>57.988</u>	<u>93.780</u>	<u>5.045</u>	<u>3.401</u>	<u>12.231</u>	<u>73.103</u>

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 690 millj. kr. (2015: 818 millj. kr.) og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

## Skýringar, frh.:

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

#### 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 markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

#### Gengisáhætta

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

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2016	2015
Handbært fé í evrum .....	515	342
Vaxtaberandi skuldir í evrum .....	( 690)	( 818)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi .....	( 175)	( 476)

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2016	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum .....	1.948	223	223	668	835
Afborganir og vextir skulda í evrum .....	( 690)	( 690)	0	0	0
	1.258	( 467)	223	668	835

#### 2015

Leigutekjur í evrum .....	2.575	264	264	792	1.254
Afborganir og vextir skulda í evrum .....	( 818)	( 818)	0	0	0
	1.757	( 554)	264	792	1.254

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2016	2015	2016	2015
EUR .....	134,10	146,17	119,10	141,25

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2016 hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 18 millj. kr. (2015: 48 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2015.

#### Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2016	2015
Fjáreignir með breytilega vexti .....	7.526	1.120
Fjárskuldir með breytilega vexti .....	( 690)	( 818)
	6.836	302

Breyting á vöxtum á uppgjörsteggi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 68 millj. kr. (2015: 3 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 2015. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtrygðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.



## Skýringar, frh.:

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

#### Markaðsáhætta, frh.:

##### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 75.443 millj. kr. (2015: 56.981 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2016 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 754 millj. kr. (2015: 570 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.

	2016		2015	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	76.223	76.349	57.158	58.022

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

#### Rekstraráhætta

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

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

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

### 18. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

## Skýringar, frh.:

## 18. Tengdir aðilar, frh.:

*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 <sup>1</sup>
<b>Fyrir árið 2016</b>		
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>
<b>Fyrir árið 2015</b>		
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður .....	4,5	16
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður .....	4,2	0
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður .....	1,8	24.021
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður .....	2,8	1
Thomas Möller, stjórnarmaður .....	2,3	0
Finnur Sveinbjörnsson, stjórnarmaður til mars 2015 .....	1,2	0
Gunnar Jónsson, stjórnarmaður til mars 2015 .....	1,2	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri .....	35,7	500
	<u>53,7</u>	<u>24.537</u>

<sup>1</sup> Með eignahlutum að ofan eru taldir eignahlutir fjárhagslega tengdra aðila. Félög tengd Gunnari Þór Gíslasyni hafa gert framvirka samninga um kaup á 5.470 þúsund hlutum (2015: 12.145 þúsund hlutum) í Reitum fasteignafélagi hf. og eru þeir hlutir innifaldir í töflunum hér fyrir ofan. Eignahlutir í töflunum eru settir fram í þúsundum hluta.

Laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð til fimm framkvæmdastjóra námu 92,8 millj.kr. (2015: 76,2 millj. kr. til samtals fjögurra aðila í þremur stöðugildum). Þessir stjórnendur áttu 600 þúsund hluti í félaginu í árslok (2015: 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.:

### 19. Dótturfélög

Dótturfélög voru þrettán í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2016	2015
Reitir I ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir II ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir III ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir IV ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir V ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VI ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir VIII ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir IX ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir X ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir Hótel Ísland ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir Hótel Borg ehf. ....	Ísland	100%	-
Reitir þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	100%

### 20. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2016 nam 21 millj. kr. ( 2015: 18 millj, kr.) þar af 11millj. kr. (2015: 12 millj, kr.) vegna endurskoðunar og könnunar á ársreikningi.

### 21. Önnur mál

Í desember 2016 var gerður samningur um sölu Reita á eignarhlutum sínum í Skeifunni 11, samtals um 1.691 fm. Söluverð var 565 millj. kr. Í desember 2016 gerðu Reitir einnig samning um kaup á fasteignum að Laugavegi 66-70 sem hýsa Alda Hótel Reykjavík, að fjárhæð 2.850 millj. kr. en um er að ræða samtals 4.084 fm. Fór afhending eigna og greiðsla kaupverðs í báðum viðskiptum fram um miðjan janúar 2017.

### 22. Ágreiningsmál

Í tengslum við uppgreiðslu á tveimur lánnum frá erlendum lánveitanda samstæðunnar, í lok árs 2014, áréttaði lánveitandi að uppgreiðslan takmarkaði í engu rétt hans til að koma fram með kröfu síðar undir lánasamningunum vegna meints aukins kostnaðar í tengslum við tafir á greiðslu afborgana af lánunum vegna rannsóknar Seðlabankans sem lauk með sátt á árinu 2013. Slík krafa hefur ekki verið sett fram og alls óvíst hvort verði og þá að hvaða umfangi. Kæmi slík krafa fram telur félagið sig hafa góðar málsástæður til varna.

### 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, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlaga 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.:****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) Lán og kröfur**

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

**(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.

## Skýringar, frh.:

**23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:****d. Fjármálagæringar, frh.:****(iii) Hlutafé**

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

*Kaup á eigin hlutum*

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

**e. Virðisrýrnun fjáreigna**

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

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

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

**h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

**i. Hlunnindi starfsmanna***Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði*

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

## Skýringar, frh.:

**23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:****j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

**k. Tekjuskattur**

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

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

**m. Starfspáttayfirlit**

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

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

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2016 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2016, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

## Ársfjórðungsyfirlit, óendurskoðað

### Ársfjórðungsyfirlit

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

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

## Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

### Ársfjórðungsyfirlit, frh.:

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



## 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](http://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 ákvað á fundi sínum þann 8. janúar 2016 að láta gera úttekt á stjórnarháttum félagsins. Stjórnin fékk skýrslu úttektaraðila í hendur í febrúar 2016 og staðfesta niðurstöður hennar að *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* er fylgt í öllum meginráttum utan þess að ekki hefur verið skipuð tilnefningarnefnd hjá félaginu enda slík beiðni ekki komið fram á hluthafafundum félagsins hingað til. Félagið fékk viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum þann 15. mars 2016. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af fjórum nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Þrír nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá fjórði 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.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 5. apríl 2016. 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 formlegt, skjalfest og sannreynt reglulega. Innra eftirlitið á að vera til þess fallið að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í starfsemi í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttmætar fjárhagsupplýsingar til ytri aðila og það hlíti lögum og reglum sem gilda um starfsemina. Stjórn, í samráði við endurskoðunarnefnd, skal árlega framkvæma úttekt á innra eftirliti og áhættustýringu félagsins og grípa til aðgerða til að bæta úr annmörkum ef þörf krefur.

Verkefni á sviði innra eftirlits liggja hjá endurskoðunarnefnd í samræmi við starfsreglur endurskoðunarnefndar frá 5. apríl 2016. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvallar uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

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

Hálfsárslega, eða tíðar sé þess óskað af stjórn eða endurskoðunarnefnd, gerir fjármálastjóri grein fyrir stöðu áhættuþátta félagsins samkvæmt áhættumatinu, breytingum sem orðið hafa frá fyrri mælingu og öðrum þeim atriðum er varða matið og skipta máli. Að jafnaði er þessi greinargerð lögð fram í tengslum við vinnslu árs- eða hálfsársuppgjörs. Samhliða umræðu um stöðu áhættuþátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættuþáttum og til hversu 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.

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

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

Frá aðalfundi 2016 voru haldnir 15 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. 11 fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins og var meirihluti nefndarmanna mættur á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir 3 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 fyrir mælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

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 um siðferðisviðmið félagsins sem og um stefnu félagsins 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 13 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki hjá 9 dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er varaformaður stjórnar félagsins. Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins, gegnir stöðu varamanns í 4 dótturfélögum 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 Gunnar Þór Gíslason, fyrst kosinn í stjórn árið 2015.

Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Stjórn félagsins er skipuð þremur körlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

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

## 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, gegnsærri 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 jafnra tækifæra til velgengni.

### 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. Félagið var stofnaðili að Vistbyggðarráði árið 2010 og fyrst íslenskra fasteignafélaga til að bjóða græna leigusamninga árið 2013. Margar af áherslum Reita í þessa veru má finna í Nordic Built sáttmálanum sem félagið undirritaði, fyrst íslenskra fasteignafélaga, árið 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. Félagið undirritaði yfirlýsingu um aðgerðir í lofslagsmálum ásamt öðrum fyrirtækjum árið 2015 þar sem það gekkst undir skuldbindingar varðandi minnkun úrgangs og loftslagsáhrifa.

Reitir hvetja til vistvænna ferðamáta, m.a. með því að nota rafbíla í starfsemi sinni og með hleðslustöðvum á lóðum félagsins, þ.á.m. við Kringluna. Félagið leitast við að velja umhverfivottaðar rekstrarvörur, á skrifstofu félagsins og við rekstur og viðhald fjárfestingareigna. Sorp, sem fellur til á skrifstofu félagsins, er flokkað og leigutakar eru hvattir til þess sama í rekstri sínum.

### 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.

### 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. Stefnan 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. Félagið tekur þátt í vinnustaðakönnun VR til að fá vísbendingu um viðhorf starfsfólks til vinnuumhverfisins og um líðan á vinnustað.

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 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.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

---

### 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 félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu.

### 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.

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 2016 viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“. Það voru Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins, Nasdaq Iceland og Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti við Háskóla Íslands sem veittu viðurkenninguna. Viðurkenningin er veitt á grundvelli úttektar KPMG á stjórnarháttum hjá Reitum, sem fór fram í upphafi ársins. 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.