

Norðurslóð 4 ehf.
(áður Reitir II ehf.)
Ársreikningur 2017

Norðurslóð 4 ehf.
Kringlunni 4-12
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.	26
Ófjárhagslegar upplýsingar Reita fasteignafélags hf.	28

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Norðurslóð 4 ehf. er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

Í upphafi árs var félaginu skipt þar sem stærstur hluti eigna og skulda rann til systurfélags. Var skiptingin hluti af endurskipulagningu samstæðu Reita. Frá 1. janúar 2017 á félagið aðeins eina fasteign, Norðurslóð 4, og var nafni félagsins breytt á árinu vegna þess. Í skýringu 18 koma fram áhrif skiptingar á efnahagsreikning félagsins.

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2017 námu 149 millj. kr. samanborið við 1.786 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 118 millj. kr. samanborið við 1.136 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 88 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 238 millj. kr. Hagnaður ársins nam 113 millj. kr. samanborið við 1.175 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 59 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 1.612 millj. kr. í árslok 2017, en þar af nema fjárfestingareignir 1.557 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok var 459 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi þar af hlutafé að fjárhæð 4 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2017 var 28%.

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

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 113 millj. kr. til hluthafa á árinu 2017. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Stjórnarhættir

Norðurslóð 4 ehf. er hluti af samstæðu Reita fasteignafélags hf. (móðurfélag) og úthýsir félagið öllum rekstri sínum til móðurfélagsins. Engin laun voru greidd á árinu.

Stjórn Norðurslóðar 4 ehf. leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglurnar og aðrar reglur og stefnur félagsins á vefsíðu þess. Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Um frávik vísast til fylgiskjals ársreikningsins, *Stjórnarháttayfirlýsing*.

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

Í stjórn Norðurslóðar 4 ehf. eru einn stjórnarmaður, kosinn á aðalfundi félagsins, Guðjón Auðunsson sem jafnframt er forstjóri móðurfélagsins. Varamaður er Elín Árnadóttir sem er óháð félaginu og hluthöfum þess. Upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti Norðurslóðar 4 ehf. og móðurfélagsins er að finna á heimasíðu móðurfélagsins og fylgiskjali ársreikningsins, Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Norðurslóðar 4 ehf. hafa í dag rætt um ársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2018

Í stjórn félagsins



Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Norðurslóðar 4 ehf.

Áritun um endurskoðun ársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Norðurslóðar 4 ehf. („félagið“) fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfylling, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2017 og afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlumum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu 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 ársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á ársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 1.557 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 88 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 7.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 97,0% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og framkvæmdastjóra bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum ársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á ársreikningnum 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 yfirförum 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 yfirförum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.

Við yfirförum 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 ársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn 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 ársreikninginn en við munum fá hana afhenta til yfirferðar áður en hún verður gefin út.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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 ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn 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 ársreikningsins 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 ársreikningnum, 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 félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins 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 félagið órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan félagsins til að geta gefið álit á ársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar félagsins og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

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

Við lýsum því einnig yfir við stjórn 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 um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins 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.

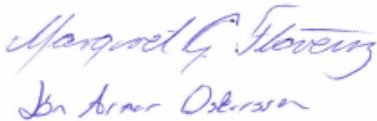
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 ársreikningi 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 ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 12. febrúar 2018

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	149	1.786
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(23)	(549)
Hreinar leigutekjur		<u>126</u>	<u>1.237</u>
Stjórnunarkostnaður		(8)	(101)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		118	1.136
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	<u>88</u>	<u>238</u>
Rekstrarhagnaður.....		206	1.374
Fjármunatekjur		5	172
Fjármagnsgjöld		(70)	(77)
Hreinar fjármunatekjur	6	<u>(65)</u>	<u>95</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		141	1.469
Tekjuskattur	13	(28)	(294)
Heildarhagnaður ársins		<u><u>113</u></u>	<u><u>1.175</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	1.557	20.159
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	10	34
Krafa á tengd félög	16	5	3.343
Bundið fé	9	40	54
Veltufjármunir		55	3.431
Eignir samtals		<u>1.612</u>	<u>23.590</u>
 Eigið fé			
Hlutafé		4	35
Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutafjár		241	15.175
Óráðstafað eigið fé		214	6.390
Eigið fé	11	<u>459</u>	<u>21.600</u>
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	930	975
Tekjuskattsskuldbinding	13	148	865
Langtímaskuldir		<u>1.078</u>	<u>1.840</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	62	58
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	13	92
Skammtímaskuldir		<u>75</u>	<u>150</u>
Skuldir samtals		<u>1.153</u>	<u>1.990</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>1.612</u></u>	<u><u>23.590</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2016						
Eigið fé 1. janúar 2016		35	15.175	3.956	1.259	20.425
Millifært				(3.956)	3.956	0
Heildarhagnaður ársins					1.175	1.175
Eigið fé 31. desember 2016	11	<u>35</u>	<u>15.175</u>	<u>0</u>	<u>6.390</u>	<u>21.600</u>

Árið 2017

Eigið fé 1. janúar 2017		35	15.175	0	6.390	21.600
Áhrif skiptingar		(31)	(14.934)		(6.289)	(21.254)
Heildarhagnaður ársins					113	113
Eigið fé 31. desember 2017	11	<u>4</u>	<u>241</u>	<u>0</u>	<u>214</u>	<u>459</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

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

Félagið er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 12. febrúar 2018.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 7 og 17b.

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

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

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

- skýring 7 - mat fjárfestingareigna
- skýring 13 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir 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.

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 fáanlegum 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.

Félagið færir eignir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 7 um fjárfestingareignir.

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur veltu viðkomandi leigutaka. Leigutíminn er frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 10,9 ár (2016: 6,0 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:

	2017	2016
Innan eins árs	141	1.930
Eftir eitt ár og innan fimm ára	722	6.451
Eftir meira en fimm ár	778	3.512
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	1.641	11.893

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	5	126
Nýtingarhlutfall fasteigna	97%	93%

Stærsti hluti leigutekna félagsins eru tekjur frá tveimur viðskiptavinum félagsins.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	16	316
Viðhald og endurbætur	5	184
Vátryggingar	2	16
Virðisrýrnun krafna	0	11
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	22
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	23	549

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2	2
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	0	2
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	3	168
Fjármunatekjur alls	5	172

Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:	2017	2016
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(53)	(55)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(17)	(22)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(70)</u>	<u>(77)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(65)</u>	<u>95</u>

7. Fjárfestingareignir

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

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2017	Skrifstofur	Verslanir	Lönaður og annað	Þróunareignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	10.380	3.622	5.537	620	20.159
Áhrif skiptingar	(8.916)	(3.622)	(5.537)	(620)	(18.695)
Viðbætur ársins	5				5
Matsbreyting ársins	88				88
Bókfært verð 31.1	<u>1.557</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.557</u>

2016

Bókfært verð 1.1	10.088	3.680	5.403	450	19.621
Endurflokkað	(48)	0	0	48	0
Viðbætur ársins	265	35	0	0	300
Matsbreyting ársins	75	(93)	134	122	238
Bókfært verð 31.1	<u>10.380</u>	<u>3.622</u>	<u>5.537</u>	<u>620</u>	<u>20.159</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2017	2016
Fasteignir	1.557	19.539
Þróunareignir	0	620
Fjárfestingareignir alls	<u>1.557</u>	<u>20.159</u>

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	893	14.846
Brunabótamat fasteigna	2.373	21.922

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 992 millj. kr. (2016: 1.033 millj. kr.). Jafnframt hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum undir tryggingar-fyrirkomulagi móðurfélagsins að fjárhæð 77.491 millj. kr. í árslok og er félagið í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 139 millj. kr. (2016: 131 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 1 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 961 millj. kr.). Kvaðirnar fýrnast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

7. Fjárfestingareignir, frh.:

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 félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðli *IAS 40 Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir félagsins 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 þróunareiga 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 frjálsum 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 fjármagnskostnað (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% til framtíðar (2016: 95,1%).

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 og áætluðum álögum.

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

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2017

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru áætlaðar leigutekjur til framtíðar og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Í mati eigna 31.12.2017 eru leigutekjur áætlaðar 1.700 kr. eftir lok leigusamnings og veginn fjármagnskostnaður metinn 6,3%.

2016	Skrifstofur	Verslanir	lönaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	10.380	3.622	5.537	620	20.159
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.011-2.054	1.377-1.377	720-1.487		
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.734	1.377	1.297		1.545
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,5% - 7,2%	6,5% - 6,5%	6,5% - 7,2%		
Vegið (WACC)	6,6%	6,5%	6,7%		

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2017		Áhrif á gangvirði 2016	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	41 (41)	919 (919)
Veginn fjármagnskostnaður	-/+ ½%	91 (105)	1.472 (1.269)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 88 millj. kr. á árinu 2017 samanborið við hækkun að fjárhæð 238 millj. kr. árið áður.

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2017	2016
Viðskiptakröfur	10	23
Aðrar skammtímakröfur	0	11
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur alls	10	34

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	22	30
Áhrif skiptingar	(22)	0
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	0 (19)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	1	11
Staða 31. desember	1	22

9. Bundið fé

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

10. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

11. Eigið fé

Hlutafé

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

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 4 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hvern hlut í félaginu.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap félagsins, frá stofnun félagsins, 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.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.175 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 14. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 112 millj. kr. til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017.

12. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	2017	2016
Skuldabréfaútgáfa	992	1.033
Næsta árs afborganir	(62)	(58)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	930	975

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldldagi	Eftir- stöðvar 2017	Eftir- stöðvar 2016
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggt	5,1%	2029	992	1.033

Skýringar, frh.:

12. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

	2017	2016
Afborganir 2017	0	58
Afborganir 2018	62	61
Afborganir 2019	65	64
Afborganir 2020	68	67
Afborganir 2021	72	71
Afborganir 2022	75	74
Afborganir síðar	650	638
Vaxtaberandi skuldir alls	992	1.033

Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í skýringu 15 (Lausafjánhætta).

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir 1.1	1.033	1.065
Afborganir	(58)	(54)
Verðbætur	17	22
Vaxtaberandi skuldir alls	992	1.033

13. Tekjuskattur

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	865	571
Tekjuskattur ársins	28	294
Tekjuskattur vegna samsköttunar	(9)	0
Tekjuskattur færður út vegna skiptingar	(736)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	148	865

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

2017	Eign	Skuld	Nettó
Fjárfestingareignir	0	148	148
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	148	148
2016	Eign	Skuld	Nettó
Fjárfestingareignir	0	1.622	1.622
Viðskiptakröfur	(5)	0	(5)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(3.834)	0	(3.834)
Niðurfærð tekjuskattseign	3.082	0	3.082
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(757)	1.622	865
Jöfnun	757	(757)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	865	865

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

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2017	2016
Viðskiptaskuldir	0	43
Ógreiddur virðisaukaskattur	0	26
Ógreiddir áfallnir vextir	13	13
Fyrirframinnheimtar tekjur	0	10
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	13	92

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni.

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

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna.

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

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

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

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Skýr.	Bókfært verð	
		2017	2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	10	34
Krafa á tengd félög	16	5	3.343
Bundið fé	9	40	54
Heildarlánsáhætta		55	3.431

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta

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

Lausafjárahætta félagsins er ekki stór áhættuþáttur. Í árslok 2017 var eiginfjárlutfall félagsins 28,5%.

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

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	992	1.310	112	112	335	751
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	13	13			
	<u>1.005</u>	<u>1.323</u>	<u>125</u>	<u>112</u>	<u>335</u>	<u>751</u>

2016

Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	1.033	1.425	110	109	329	877
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	92	92	92			
	<u>1.125</u>	<u>1.517</u>	<u>202</u>	<u>109</u>	<u>329</u>	<u>877</u>

Markaðsáhætta

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

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með föstum verðtryggðum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð 2017	2016
Fjáreignir með breytilega vexti	<u>40</u>	<u>54</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði óveruleg áhrif á afkomu félagsins. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2016. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 992 millj. kr. (2016: 1.033 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2017 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 10 millj. kr. (2016: 10 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhættam, frh.:

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2017		2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	930	1.083	975	1.093

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

Rekstraráhætta

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

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess 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.

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, hluthafar móðurfélagsins sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og systurfélög, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri og félög tengd þeim, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við stjórnendur og framkvæmdastjóra

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

Viðskipti tengdra aðila innan samstæðu

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:

	2017	2016
Krafa á móðurfélag	5	3.343
Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:		
Vaxtatekjur	3	168
Stjórnunarkostnaður	(7)	(91)

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

a. Erlendir gjaldmiðlar

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

b. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu félagsins 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 félagið 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 félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 7.

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.

c. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga félagsins teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, hutafé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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

(i) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

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

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Hlutafé

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

Kaup á eigin hlutum

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

d. Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörstigi 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 félagsins á skilmálum sem félagið undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan félagsins og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Félagið metur hættu á 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.

e. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar félaginu 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 framtíðarsjóðsstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

f. Tekjur

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

g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

h. 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.

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Tekjuskattur

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

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

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

j. Starfsþáttayfirlit

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

k. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

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

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

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

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

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

Skýringar, frh.:

18. Áhrif skiptingar	Skýr.	Reitir II ehf. 31.12.2016	Áhrif skiptingar 31.12.2016	Norðurslóð 4 ehf. eftir skiptingu 1.1.2017
Eignir				
Fjárfestingareignir	7	20.159	18.695	1.464
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	34	34	0
Krafa á tengd félög	16	3.343	3.343	0
Bundið fé	9	54	0	54
Veltufjármunir		3.431	3.377	54
Eignir samtals		23.590	22.072	1.518
Eigið fé				
Hlutafé		35	31	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		15.175	14.934	241
Óráðstafað eigið fé		6.390	6.289	101
Eigið fé	11	21.600	21.254	346
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	12	975	0	975
Tekjuskattsskuldbinding	13	865	736	129
Langtímaskuldir		1.840	736	1.104
Vaxtaberandi skuldir	12	58	0	58
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	92	82	10
Skammtímaskuldir		150	82	68
Skuldir samtals		1.990	818	1.172
Eigið fé og skuldir samtals		23.590	22.072	1.518

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

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

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

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 24. mars 2017. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda, tryggja að rekstur þess sé í lagi og starfsemin fari að lögum. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

Stjórn ber ábyrgð á því að til staðar sé virkt kerfi innra eftirlits og að það sé 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 24. mars 2017. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

Í gildandi áhættustýringarstefnu félagsins er eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar falið endurskoðunarnefnd félagsins. Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættuþáttum og framkvæmir áhættumat. Hann útbýr jafnframt áhættustýringarskýrslur sem lagðar eru fyrir endurskoðunarnefnd og/eða stjórn. Fjármálastjóri og forstjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættuþátta.

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

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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

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

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

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

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

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

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

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Elín Árnadóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2010, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjórn árið 2013, Thomas Möller, fyrst kosinn í stjórn árið 2015 og Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017.

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

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja þrjú viðskiptafræðingar, einn þeirra er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, annar með viðtæka reynslu úr atvinnulífnum sem stjórnandi og stjórnarmaður og sá þriðji hefur gegn stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja og einn stjórnarmanna er hagverkfræðingur sem starfað hefur við stjórnun, ráðgjöf og kennslu um margra ára bil. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

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

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

Umhverfismál

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

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

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

Samfélagsleg verkefni

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

Starfsmannamál

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

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

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

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

Mannréttindi

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

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

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

Viðskiptasiðferði

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

Viðskiptasiðferði, frh.:

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

Eftirfylgni

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

Áhættuþættir varðandi ofangreind málefni

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