

Reitir II ehf.  
Ársreikningur 2015

Reitir II 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 .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Eiginfjárfirlit .....	8
Sjóðstreymisyfirlit .....	9
Skýringar .....	10
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf. ....	24

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2015 námu 1.780 millj. kr. samanborið við 1.769 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 1.230 millj. kr. samanborið við 1.126 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 110 millj. kr. en árið áður var matslækkun að fjárhæð 1.422 millj. kr. Hagnaður ársins nam 1.083 millj. kr. samanborið við tap að fjárhæð 1.789 millj. kr. árið áður. Handbært fé til rekstrar nam 1.221 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 22.135 millj. kr. í árslok 2015, en þar af nema fjárfestingareignir 19.621 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok var 20.424 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi þar af hlutafé að fjárhæð 35 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2015 var 92%.

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

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Stjórnarhættir

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

Stjórn Reita II ehf. leggur ríka áherslu á, meðal annars í gegnum móðurfélagið, að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og samþykktum félagsins. Hægt er að nálgast samþykktirnar á vefsíðu móðurfélagsins. Reitir II ehf. fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

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

Í stjórn Reita II ehf. eru 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 Reita II ehf. og móðurfélagsins er að finna á heimasíðu móðurfélagsins og fylgiskjali ársreikningsins, stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, 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 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Reita II ehf. hafa í dag rætt um ársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 17. febrúar 2016

Í stjórn félagsins



Framkvæmdastjóri



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita II ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Reita II ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdarstjóra 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. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Reykjavík, 17. febrúar 2016

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....	4	1.780	1.769
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 447)	( 541)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<u>1.333</u>	<u>1.228</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 103)	( 102)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		1.230	1.126
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	<u>110</u>	<u>( 1.422)</u>
<b>Rekstrarhagnaður (-tap).....</b>		1.340	( 295)
Fjármunatekjur .....		93	7
Fjármagnsgjöld .....		( 79)	( 1.501)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	6	<u>14</u>	<u>( 1.494)</u>
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		1.354	( 1.789)
Tekjuskattur .....	13	( 271)	<u>0</u>
<b>Heildarhagnaður (-tap) ársins .....</b>		<u><u>1.083</u></u>	<u><u>( 1.789)</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	31.12.2015	31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	19.621	20.639
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8	53	68
Krafa á tengd félög .....	16	2.422	0
Bundið fé .....	9	38	30
Handbært fé .....	10	1	71
Veltufjármunir		2.514	169
<b>Eignir samtals</b>		<b>22.135</b>	<b>20.808</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		35	35
Yfirverðsreikningur innbogaðs hlutafjár .....		15.175	15.175
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		3.956	4.132
Ójafnað eigið fé .....		1.259	0
Eigið fé	11	20.425	19.342
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	12	1.011	1.049
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	571	300
Langtímaskuldir		1.582	1.349
Vaxtaberandi skuldir .....	12	54	56
Skuldir við tengd félög .....	16	0	13
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	14	74	48
Skammtímaskuldir		128	117
Skuldir samtals		1.710	1.466
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>22.135</b>	<b>20.808</b>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Eiginfjáryfirlit ársins 2015

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>Árið 2014</b>						
Eigið fé 1. janúar 2014 .....		2	0	5.282	( 4.111)	1.173
Útgefið nýtt hlutafé .....		33	19.926			19.959
Heildartap ársins .....				( 1.150)	( 639)	( 1.789)
Yfirverðsreikningi jafnað á móti tapi .....			( 4.751)	0	4.751	0
Eigið fé 31. desember 2014 ....	11	35	15.175	4.132	0	19.342
<b>Árið 2015</b>						
Eigið fé 1. janúar 2015 .....		35	15.175	4.132	0	19.342
Heildarhagnaður ársins .....				( 176)	1.259	1.083
Eigið fé 31. desember 2015 ....	11	35	15.175	3.956	1.259	20.425

Skýringar á blaðsíðum 10 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.



# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) ársins .....		1.083 (	1.789)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7 (	110)	1.422
Hrein fjármagnsgjöld .....	6 (	14)	1.494
Tekjuskattur .....	13	271	0
		<u>1.230</u>	<u>1.126</u>
Skammtímakröfur, breyting .....		11	4
Skammtímaskuldir, breyting .....		27 (	38)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>38</u> (	<u>34)</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		10	7
Greidd vaxtagjöld .....	(	57)	( 1.191)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>1.221</u>	<u>( 91)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	7 (	105)	0
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	7	0 (	320)
Söluverð fjárfestingareigna .....	7	1.233	61
Aðrar kröfur, breyting .....		4 (	1)
Bundið fé, breyting .....	(	7)	( 5)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>1.125</u>	<u>( 265)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	62)	( 18.676)
Skuld við móðurfélag, breyting .....	(	2.354)	19.081
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>2.416)</u>	<u>405</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	70)	49
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>71</u>	<u>22</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>1</u>	<u>71</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Útgefið nýtt hlutafé .....		0	19.958
Skuld við móðurfélagið .....		0 (	19.958)

Skýringar á blaðsíðum 10 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Skýringar

---

## 1. Félagið

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

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

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

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum 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 17. febrúar 2016.

### 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 þúsundum króna.

### d. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi í skýringum:

- skýring 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 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. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Félagið færir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 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 frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6.7 ár (2014: 8,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:

	2015	2014
Innan eins árs .....	1.863	1.782
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	5.918	6.438
Eftir meira en fimm ár .....	5.287	7.065
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls .....	13.068	15.285

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 .....	167	182
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	91%	91%

Um 21% (2014: 21%) af leigutekjum félagsins eru tekjur frá tveimur stærstu viðskiptavinum félagsins.

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	297	279
Viðhald og endurbætur .....	102	205
Vátryggingar .....	16	16
Virðisrýrnun krafna .....	11	16
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	21	25
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	447	541

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	1	2
Vaxtatekjur af lánum og kröfum .....	10	5
Vaxtatekjur frá móðurfélagi .....	82	0
Fjármunatekjur alls .....	93	7

Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(	57)	( 1.145)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(	22)	( 297)
Vaxtagjöld til móðurfélags .....		0	( 60)
Fjármagnsgjöld alls .....	(	79)	( 1.501)
Hrein fjármagnsgjöld .....		14	( 1.494)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2015

	Skrifstofur	Verslun	Annað	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>				
Staða 1.1 .....	5.440	4.148	5.903	15.491
Kaup ársins .....	0	55	50	105
Selt á árinu .....	0	( 348)	( 571)	( 919)
Staða 31.1 .....	5.440	3.855	5.382	14.677
<b>Matsbreyting</b>				
Staða 1.1 .....	3.963	401	785	5.149
Matsbreyting ársins .....	203	( 21)	( 72)	110
Selt á árinu .....	0	( 124)	( 190)	( 314)
Staða 31.1 .....	4.166	256	523	4.945
Bókfært verð 31.12 .....	9.606	4.111	5.904	19.621

2014

<b>Kostnaðarverð</b>				
Staða 1.1 .....	5.235	4.103	5.864	15.201
Víðbætur ársins .....	206	45	69	320
Selt á árinu .....	0	0	( 30)	( 30)
Staða 31.1 .....	5.440	4.148	5.903	15.491
<b>Matsbreyting</b>				
Staða 1.1 .....	4.320	922	1.361	6.602
Matsbreyting ársins .....	( 357)	( 521)	( 544)	( 1.421)
Selt á árinu .....	0	0	( 32)	( 32)
Staða 31.1 .....	3.963	401	785	5.149
Bókfært verð 31.12 .....	9.403	4.549	6.687	20.639

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fasteignir .....	19.171	19.912
Byggingaréttir .....	450	727
Fjárfestingareignir alls .....	19.621	20.639

**Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða félagsins nam 19.621 millj. kr. í árslok (2014: 21.639 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins í árslok nam 13.536 millj. kr. (2014: 14.146 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 21.393 millj. kr. (2014: 21.883 millj. kr.).

## 7. Fjárfestingareignir, frh.:

### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.065 millj. kr. (2014: 1.105 millj. kr.). Jafnframt hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum undir tryggingar-fyrirkomulagi móðurfélagsins að fjárhæð 57.158 millj. kr. í árslok og er félagið í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 124 millj. kr. (2014: 157 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 967 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 955 millj. kr.). Kvaðirnar fynast á 10 til 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 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 byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttar á hvern fermetra.

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 96,3% til framtíðar (2014: 96,3%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2015 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (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 ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2014: 35%) og ekki er tekið tillit til skattþróunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Mat fjárfestingareigna, frh.:

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2015	Skrifstofur	Verslanir	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12 .....	9.606	4.111	5.904	19.621
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	900-1.933	900-1.967	567-1.450	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.605	1.430	1.167	1.409
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,5% - 7,1%	6,5% - 6,8%	6,5% - 7,1%	
Vegið (WACC) .....	6,6%	6,7%	6,7%	6,7%
2014	Skrifstofur	Verslanir	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12 .....	9.403	4.549	6.687	20.639
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.150-1.833	1.067-1.933	567-1.417	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.586	1.477	1.006	1.300
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	6,6% - 7,0%	6,6% - 7,0%	6,6% - 7,3%	
Vegið (WACC) .....	6,8%	6,7%	6,9%	6,8%

#### Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2015		Áhrif á gangvirði 2014	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	862	( 862)	801	( 801)
Veginn fjármagnskostnaður .....	-/+ ½%	1.437	( 1.241)	1.360	( 1.179)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 110 millj. kr. á árinu 2015 samanborið við lækkun að fjárhæð 1.422 millj. kr. árið áður.

### 8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2015	2014
Viðskiptakröfur .....	31	50
Aðrar skammtímakröfur .....	22	17
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur alls .....	<u>53</u>	<u>67</u>

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar .....	24	21
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 5)	( 14)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu .....	11	16
Staða 31. desember .....	<u>30</u>	<u>24</u>

**9. Bundið fé**

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

**10. Handbært fé**

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

**11. Eigið fé**

**Hlutafé**

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

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 35 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**

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

**Óráðstafað eigið fé**

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap félagsins, án matsbreytingar fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, frá stofnun félagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

**Eiginfjárstýring**

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða þess 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 félagsins á árinu.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

**Arður**

Ekki var greiddur arður til hluthafa í félagsins árin 2014 og 2015. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016.

**12. Vaxtaberandi skuldir**

**Langtímaskuldir**

	2015	2014
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	0	11
Skuldabréfaútgáfa .....	1.065	1.094
	<hr/>	<hr/>
Næsta árs afborganir .....	( 54)	( 56)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	<hr/> 1.011	<hr/> 1.049

## Skýringar, frh.:

### 12. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldagi	Eftir- stöðvar 2015	Eftir- stöðvar 2014
Verðtryggð skuldir .....	6,0%	2016	0	11
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	5,1%	2029	1.065	1.094
Vaxtaberandi skuldir alls .....			1.065	1.105

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

	2015	2014
Afborganir 2015 .....	0	56
Afborganir 2016 .....	54	58
Afborganir 2017 .....	57	55
Afborganir 2018 .....	59	58
Afborganir 2019 .....	62	61
Afborganir 2020 .....	66	64
Afborganir síðar .....	767	752
Vaxtaberandi skuldir alls .....	1.065	1.105

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

### 13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur félagsins á árinu var 20% (2014: 0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2015	2014
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	1.354	( 1.789)
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 271)	20,0% 358
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	0,0% 0	( 20,0% ) ( 358)
Virkur tekjuskattur .....	20,0% ( 271)	0,0% 0

2015	Eign	Skuld	Nettó
Fjárfestingareignir .....	0	1.540	1.540
Viðskiptakröfur .....	( 6)	0	( 6)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 4.045)	0	( 4.045)
Niðurfærð tekjuskattseign .....	3.082	0	3.082
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 969)	1.540	571
Jöfnun .....	969	( 969)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	0	571	571

2014	Eign	Skuld	Nettó
Fjárfestingareignir .....	0	1.576	1.576
Viðskiptakröfur .....	( 5)	0	( 5)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 4.353)	0	( 4.353)
Niðurfærð tekjuskattseign .....	3.082	0	3.082
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	( 1.276)	1.576	300
Jöfnun .....	1.276	( 1.276)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	0	300	300



## Skýringar, frh.:

### 13. Tekjuskattur, frh.:

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

Tekjuskattseign að fjárhæð 3.082 millj. kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2016 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2015 nemur 20.227 millj. kr. (2014: 21.767 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2015	2014
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015 .....	0	191
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016 .....	0	465
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017 .....	0	281
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018 .....	14.481	14.984
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019 .....	1.350	1.350
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020 .....	827	827
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021 .....	1.429	1.429
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022 .....	838	938
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023 .....	846	846
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024 .....	456	456
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls .....	20.227	21.767

### 14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	11	12
Ógreiddur virðisaukaskattur .....	35	12
Ógreiddir áfallnir vextir .....	14	14
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	8	4
Aðrar skammtímaskuldir .....	6	6
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	74	48

### 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 hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri félagsins, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

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

## Skýringar, frh.:

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

#### Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 40% (2014: 40%) af leigutekjum félagsins eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum þess.

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

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

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

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Skýr.	Bókfært verð 2015	2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8	53	68
Krafa á tengd félög .....	16	2.422	0
Bundið fé .....	9	38	30
Handbært fé .....	10	1	71
Heildarlánsáhætta .....		2.514	169

#### Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2015		Nafnverð kröfu 2014	
	Niðurfærsla 2015		Niðurfærsla 2014	
Ógjaldfallið .....	39	( 6)	47	( 7)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	11	( 3)	13	( 2)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum .....	13	( 6)	18	( 4)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	20	( 15)	14	( 11)
	83	( 30)	91	( 24)

#### Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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.

Lausafjánhætta félagsins er ekki stór áhættuþáttur. Í árslok 2015 var eiginfjárlutfall félagsins 92%.

Í árslok 2015 var félagið í skilum með öll sín lán. Engar lánakvaðir eru tengdar skuldum félagsins.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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

2015	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:</b>						
Vaxtaberandi skuldir ....	1.065	1.503	107	107	322	967
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	74	74	74			
	<u>1.139</u>	<u>1.577</u>	<u>181</u>	<u>107</u>	<u>322</u>	<u>967</u>

2014

**Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:**

Vaxtaberandi skuldir ....	1.105	1.591	112	111	316	1.053
Skuldir við tengda aðila .....	13	13	13			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	48	48	48			
	<u>1.166</u>	<u>1.652</u>	<u>173</u>	<u>111</u>	<u>316</u>	<u>1.053</u>

**Markaðsáhætta**

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

**Vaxtaáhætta**

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með föstum verðtryggðum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð 2015	2014
Fjáreignir með breytilega vexti .....	39	101

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 2014. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum.

**Verðbólguáhætta**

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 1.065 millj. kr. (2014: 1.105 millj. kr. ) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 11 millj. kr. (2014: 11 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

## Skýringar, frh.:

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

#### *Samanburður á gangvirði og bókfært verð*

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

	2015		2014	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	1.065	1.165	1.049	1.049

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 hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

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

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn 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, 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:

	2015	2014
Krafa á móðurfélag .....	2.422	0
Skuld við móðurfélag .....	0 (	13)

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

Vaxtatekjur .....	82	0
Vaxtagjöld .....	0 (	60)
Stjórnunarkostnaður .....	( 93) (	93)

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.

### 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 hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst 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, 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 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.

**17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**c. Fjármálagerningar,**

**(ii) Fjárskuldir, frh.:**

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

**(ii) Hlutfé**

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

*Kaup á eigin hlutum*

Þegar 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**

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 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 útgefanda 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 vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

**f. Tækjur**

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.

**17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**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.

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

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

**j. Starfsþáttayfirlit**

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

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

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2015 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

# Stjórnarháttayfirlýsing

---

## Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (5. útgáfa)*, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins.

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

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

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

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

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

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

Frá aðalfundi 2015 voru haldnir 16 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins.

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



## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

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

Guðjón Auðunsson er forstjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitir eiga tíu dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki hjá níu dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarmaður í félaginu, en Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri félagsins, gegnir hlutverki varamanns í einu þeirra.

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

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

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er 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.