

Reitir II ehf.
Ársreikningur 2016

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	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.	26

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2016 námu 1.786 millj. kr. samanborið við 1.780 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 1.136 millj. kr. samanborið við 1.230 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 238 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 110 millj. kr. Hagnaður ársins nam 1.175 millj. kr. samanborið við 1.083 millj. kr. árið áður. Handbært fé til rekstrar nam 1.118 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 23.590 millj. kr. í árslok 2016, en þar af nema fjárfestingareignir 20.159 millj. kr.

Eigið fé félagsins í árslok var 21.600 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi þar af hlutafé að fjárhæð 35 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2016 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 greiddur arður að fjárhæð 1.175 millj. kr. til hluthafa á árinu 2017. 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. Engin laun voru greidd á árinu.

Stjórn Reita II 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 megindráttum. 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 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 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 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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

Reykjavík, 17. febrúar 2017

Í stjórn félagsins



Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita II ehf.

Áritun um endurskoðun ársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning Reita II ehf. („félagið“) fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfyrirlit, sjóðstreymisyrirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2016 og afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, 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 stöðlunum 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 20.159 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 238 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 85,5% 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 yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga og áætlun um rekstrarkostnað eignanna því mikilvægar forsendur.

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

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu, frh.:

Í tengslum við endurskoðun okkar á 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 vega 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, 17. febrúar 2017

KPMG ehf.



Margret G. Flóvenz
Jón Arnar Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	1.786	1.780
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(549)	(447)
Hreinar leigutekjur		<u>1.237</u>	<u>1.333</u>
Stjórnunarkostnaður		(101)	(103)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.136	1.230
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	<u>238</u>	<u>110</u>
Rekstrarhagnaður.....		1.374	1.340
Fjármunatekjur		172	93
Fjármagnsgjöld		(77)	(79)
Hreinar fjármunatekjur	6	<u>95</u>	<u>14</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.469	1.354
Tekjuskattur	13	(294)	(271)
Heildarhagnaður ársins		<u><u>1.175</u></u>	<u><u>1.083</u></u>

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	20.159	19.621
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	34	53
Krafa á tengd félög	16	3.343	2.422
Bundið fé	9	54	38
Handbært fé	10	0	1
Veltufjármunir		3.431	2.514
Eignir samtals		23.590	22.135
Eigið fé			
Hlutafé		35	35
Yfirverðsreikningur innbogaðs hlutafjár		15.175	15.175
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	3.956
Óráðstafað eigið fé		6.390	1.259
Eigið fé	11	21.600	20.425
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	975	1.011
Tekjuskattsskuldbinding	13	865	571
Langtímaskuldir		1.840	1.582
Vaxtaberandi skuldir	12	58	54
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	92	74
Skammtímaskuldir		150	128
Skuldir samtals		1.990	1.710
Eigið fé og skuldir samtals		23.590	22.135

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

Eiginfjáryfirlit ársins 2016

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2015						
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
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	35	15.175	0	6.390	21.600

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

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		1.175	1.083
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	238)	(110)
Hreinar fjármunatekjur	6 (	95)	(14)
Tekjuskattur	13	294	271
		<u>1.136</u>	<u>1.230</u>
Skammtímakröfur, breyting		15	11
Skammtímaskuldir, breyting		18	27
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>33</u>	<u>38</u>
Innheimtar vaxtatekjur		4	10
Greidd vaxtagjöld .....	(	55)	(57)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.118</u>	<u>1.221</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	7	0	(105)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	7 (	300)	0
Söluverð fjárfestingareigna	7	0	1.234
Aðrar kröfur, breyting		3	3
Bundið fé, breyting .....	(	16)	(7)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>313)</u>	<u>1.125</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	54)	(62)
Krafa á móðurfélag, breyting .....	(	752)	(2.354)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>806)</u>	<u>2.416)</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	1)	(70)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1</u>	<u>71</u>
Handbært fé í árslok		<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 25 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 2017.

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.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiddar af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á 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 lítil hluti þeirra er tengdur veltu viðkomandi leigutaka. Leigutíminn er frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,0 ár (2015: 8,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:

	2016	2015
Innan eins árs	1.930	1.863
Eftir eitt ár og innan fimm ára	6.451	5.918
Eftir meira en fimm ár	3.512	5.287
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	11.893	13.068

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	126	167
Nýtingarhlutfall fasteigna	93%	91%

Um 22% (2015: 21%) af leigutekjum félagsins eru tekjur frá tveimur stærstu viðskiptavinum félagsins.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	316	297
Viðhald og endurbætur	184	102
Vátryggingar	16	16
Virðisrýrnun krafna	11	11
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	22	21
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	549	447

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2	1
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	2	10
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	168	82
Fjármunatekjur alls	172	93

Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:		2016	2015
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(	55)	(57)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	(	22)	(22)
Fjármagnsgjöld alls .....	(	77)	(79)
Hrein fjármagnsgjöld		95	14

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:

2016	Skrifstofur	Verslanir	Iðnaður og annað	Þróunareignir	Samtals
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	10.380	3.622	5.537	620	20.159

2015

Bókfært verð 1.1	9.965	3.642	5.076	723	19.406
Kaup ársins	0	55	50	0	105
Matsbreyting ársins	123	(17)	277	(273)	110
Bókfært verð 31.1	10.088	3.680	5.403	450	19.621

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	2016	2015
Fasteignir	19.539	19.171
Þróunareignir	620	450
Fjárfestingareignir alls	20.159	19.621

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	14.846	13.536
Brunabótamat fasteigna	21.922	21.393

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.033 millj. kr. (2015: 1.065 millj. kr.). Jafnframt hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum undir tryggingar-fyrirkomulagi móðurfélagsins að fjárhæð 76.223 millj. kr. í árslok og er félagið í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 131 millj. kr. (2015: 124 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 961 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 967 millj. kr.). Kvaðirnar fynast 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 þróunareigna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði þróunareigna, til að mynda byggingarétt á hvern fermetra.

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

Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn 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 95,1% til framtíðar (2015: 96,3%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. Fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2017 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 ríkistrygð 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% eiginfjárhlutfalli (2015: 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:

2016	Skrifstofur	Verslanir	Iðnaður og annað	Þróunar-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%		
2015					
Bókfært verð 31.12	10.088	3.680	5.403	450	19.621
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	763-1.953	1.151-1.393	580-1.347		
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.618	1.390	1.208		1.458
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,5% - 6,8%	6,5% - 7,1%	6,5% - 7,1%		
Vegið (WACC)	6,7%	6,5%	6,7%		

Næmisgreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2016		Áhrif á gangvirði 2015	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	919	(919)	862	(862)
Veginn fjármagnskostnaður	-/+ ½%	1.472	(1.269)	1.437	(1.241)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 238 millj. kr. á árinu 2016 samanborið við hækkun að fjárhæð 110 millj. kr. árið áður.

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2016	2015
Viðskiptakröfur	23	31
Aðrar skammtímakröfur	11	22
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur alls	34	53

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	30	24
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(19)	(5)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	11	11
Staða 31. desember	22	30

9. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Félagið hefur gert samkomulag við lánardrottna þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Félagð getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, vátrygginga, 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 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 er nú færð á óráðstafað eigið fé, þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytingu fjárfestingareigna og annarri afkomu. Matsbreyting í upphafi árs 2015 er millifærð á óráðstafað eigið fé til samræmis við það.

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

Ekki var greiddur arður til hluthafa í félagsins árin 2015 og 2016. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verður arður að fjárhæð 1.175 millj. kr. til hluthafa á árinu 2017.

12. Vaxtaberandi skuldir

<i>Langtímaskuldir</i>	2016	2015
Skuldabréfaútgáfa	1.033	1.065
Næsta árs afborganir	(58)	(54)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	975	1.011

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldldagi	Eftir- stöðvar 2016	Eftir- stöðvar 2015
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	1.033	1.065

Skýringar, frh.:

12. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinist þannig á næstu ár:

	2016	2015
Afborganir 2016	0	54
Afborganir 2017	58	57
Afborganir 2018	61	59
Afborganir 2019	64	62
Afborganir 2020	67	66
Afborganir 2021	71	69
Afborganir síðar	712	698
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>1.033</u>	<u>1.065</u>

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

13. Tekjuskattur

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2016	2015
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	571	300
Tekjuskattur ársins	294	271
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	<u>865</u>	<u>571</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

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	<u>0</u>	<u>865</u>	<u>865</u>
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	<u>0</u>	<u>571</u>	<u>571</u>

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

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

Skýringar, frh.:

13. Tekjuskattur, frh.:

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2016 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2016 nemur 19.171 millj. kr. (2015: 20.227 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2016	2015
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	13.335	14.391
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	938	938
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	846	846
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	446	446
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	19.171	20.227

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	43	11
Ógreiddur virðisaukaskattur	26	35
Ógreiddir áfallnir vextir	13	14
Fyrirframinnheimtar tekjur	10	8
Aðrar skammtímaskuldir	0	6
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	92	74

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- 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.

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 41% (2015: 40%) af leigutekjum félagsins eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum þess.

Lánsáhætta er lágmarkuð 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.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta. frh.:

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	
		2016	2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	34	53
Krafa á tengd félög	16	3.343	2.422
Bundið fé	9	54	38
Handbært fé	10	0	1
Heildarlánsáhætta		<u>3.431</u>	<u>2.514</u>

Virðisrýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu	Niðurfærsla	kröfu	Niðurfærsla
	2016	2016	2015	2015
Ógjaldfallið	23	(5)	39	(6)
Gjaldfallið innan 30 daga	5	(2)	11	(3)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	6	(1)	13	(6)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	22	(14)	20	(15)
	<u>56</u>	<u>(22)</u>	<u>83</u>	<u>(30)</u>

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 2016 var eiginfjárlutfall félagsins 92%.

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

2016	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
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>

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhættam, frh.:

2015	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
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>

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 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 2016	2015
Fjáreignir með breytilega vexti	54	39

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi 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 2015. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 1.033 millj. kr. (2015: 1.065 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2016 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 10 millj. kr. (2015: 11 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2016		2015	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	<u>975</u>	<u>1.093</u>	<u>1.011</u>	<u>1.049</u>

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 lausafjánhættu, 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.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta, frh.:

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

	2016	2015
Krafa á móðurfélag	3.343	2.422
Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan samstæðu:		
Vaxtatekjur	168	82
Stjórnunarkostnaður	(91)	(93)

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

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

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

b. Fjárfestingareignir, frh.:

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst félagið við 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) 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.

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

(ii) Hlutafé

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

Kaup á eigin hlutum

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

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Virðisrýrnun

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

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.

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 nógildandi skatthlutfall á uppgjörstigi.

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Tekjuskattur, frh.:

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

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

j. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Félagið byggir á einum starfspætti.

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 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2017, 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, 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 ákvað á fundi sínum þann 8. janúar 2016 að láta gera úttekt á stjórnarháttum félagsins. Stjórnin fékk skýrslu úttektaraðila í hendur í febrúar 2016 og staðfesta niðurstöður hennar að *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* er fylgt í öllum meginráttum utan þess að ekki hefur verið skipuð tilnefningarnefnd hjá félaginu enda slík beiðni ekki komið fram á hluthafafundum félagsins hingað til. Félagið fékk viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum þann 15. mars 2016. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af fjórum nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Þrír nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá fjórði er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum þann 5. apríl 2016. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarsköp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda, tryggja að rekstur þess sé í lagi og starfsemin fari að lögum. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

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

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

Stjórn félagsins samþykkti áhættustýringarstefnu fyrir félagið á stjórnarfundum 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 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.

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

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Frá aðalfundi 2016 voru haldnir 15 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. 11 fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins og var meirihluti nefndarmanna mættur á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir 3 fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við 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 umhverfisstefnu, upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Einnig hefur verið sett stefna varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins en í henni er að finna ákvæði um siðferðisviðmið félagsins. 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 þrettán dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki hjá 9 dótturfélögum gegnir Elín Árnadóttir, sem jafnframt er varaformaður stjórnar félagsins. Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins, gegnir stöðu varamanns í 4 dótturfélögum Reita.

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

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

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja þrjár viðskiptafræðingar, einn þeirra er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, annar með viðtæka 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.