

Reitir fasteignafélag

Ársreikningur samstæðunnar 2023



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila

Nafn fyrirtækis
Aðsetur fyrirtækisins
Starfstöð fyrirtækisins
Lögformleg skráning fyrirtækisins
Skráningarland fyrirtækisins
Aðalstarfstöð fyrirtækisins
Lýsing á starfsemi félagsins

Heiti móðurfélags
Heiti endanlegs móðurfélags
Skýring á breytingu á nafni reikningskilaaðila eða á annan hátt til auðkenningar frá lokum fyrra reikningsskilatímabils

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlan 4-12
Reykjavík
Hlutfélag
Ísland
Reykjavík
Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
Reitir fasteignafélag hf.
Reitir fasteignafélag hf.

Á ekki við

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	4
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	11
Efnahagsreikningur	12
Eiginfjárfirlit	13
Sjóðstreymisyfirlit	14
Skýringar	15
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	36
Stjórnarháttayfirlýsing	37
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	40

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt sex dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 135 talsins, um 455 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hotel Hilton Nordica og Hótel Reykjavík Natura auk skrifstofubygginga við Höfðabakka 9 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði Landspítala við Skaftahlíð og Eiríksstötu auk höfuðstöðva Sjóvá, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2023 námu 15.107 millj. kr. samanborið við 13.481 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 10.150 millj. kr. samanborið við 9.162 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og afkoma félagsins á árinu er í samræmi við áætlanir félagsins sem birtar hafa verið í kauphöll.

Matshækkun var á fjárfestingareignum á árinu og nam hækkunin 10.750 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 1.807 millj. kr. Heildarhagnaður ársins nam 7.496 millj. kr. samanborið við 675 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 7.018 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 193.381 millj. kr. í árslok 2023, en þar af nema fjárfestingareignir 189.971 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 60.273 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 722 millj. kr. Eiginfjárhluftfall samstæðunnar í árslok 2023 var 31%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 2,05 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár til hluthafa á árinu 2024 vegna rekstrarársins 2023. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Rekstur Reita á árinu 2023 einkenndist sem fyrr af sterku og stöðugu fjárflæði úr rekstri. Góður vöxtur var í tekjum og rekstrarhagnaði sem skýrist af verðlagshækkunum og vel heppnuðum fjárfestingaverkefnum sem félagið hefur ráðist í á undanförunum misserum. Jákvæð matshækkun eigna var knúin áfram af hagfelldum aðstæðum á útleigumarkaði.

Uppskera af fjárfestingaverkefnum á árinu 2023 var góð. Fyrsta rekstrarár Kúmen í Kringlunni skilaði stóruaknum gestafjölda í húsið og Holtagarðar tóku stakkaskiptum með fimm nýjum verslunum. Stækkun vöruhúss Aðfanga um 2.700 fermetra var liður í framlengdum leigusamningi um húsnæði í Skútuvogi til Haga. Þá reyndist Pósthús Foodhall í miðbænum vinsælt. Vinna er hafin við byggingu 169 herbergja hótels við Laugaveg 176 sem tekið verður í notkun fyrir mitt ár 2026. Þá er unnið að byggingu 7.000 fermetra sérhæfðs spítalahúsnæðis við Ármúla 7-9, sem afhent verður leigutökum á næsta ári.

Samkomulag hefur náðst við Reykjavíkurborg um feril undirbúnings að gerð deiliskipulags fyrsta áfanga Kringlureitsins og miðað að því að afgangur á deiliskipulagi til auglýsingar geti orðið á árinu. Hafa Reitir ráðið dönsku arkitektastofuna Henning Larsen í samtarfi við THG arkitekta til að vinna skipulagið. Framvinda verksins lofar góðu og er miðað við að á reitnum verði byggðar allt að 500 íbúðir auk rýma fyrir þjónustustarfsemi. Þess er vænst að framkvæmdir geti hafist á næsta ári. Á árinu var deiliskipulag samþykkt fyrir Korputún sem er nýtt 90 þúsund fermetra atvinnuhverfi sem Reitir eru með í mótun á mörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Á árinu 2024 mun gatnagerð í hverfinu hefjast og undirbúningur halda áfram við fyrstu byggingarnar. Áhugi er á fjölbættri starfsemi á svæðinu en áhersla er lögð á að yfirbragð þess verði aðlaðandi.

Með ábyrgri sýn á þróunarverkefni þar sem sjónarmið um uppbyggingu samfélags, umhverfisverndar og arðbærni eru lykilþættir geta Reitir haft hvað mest áhrif til góðs. Með það í huga að meginhluti kolefnisspors bygginga verði til á uppbyggingartíma hefur félagið lagt áherslu á að þróun á vegum félagsins fylgi stöðlum viðurkenndra umhverfisstærðunarferla. Deiliskipulag Korputúns, sem tók gildi á árinu, er á lokastigum BREEAM Communities vottunarferlis og Kringlureitur er skipulagður út frá kröfum sama staðals. Hóteluppbygging á Laugavegi 176 fer fram samkvæmt BREEAM Construction staðlinum.

Samrunaviðræður við Eik fasteignafélag

Um mitt sumar 2023 var tilkynnt um þá ákvörðun Reita og Eikar fasteignafélags um að ganga til viðræðna um mögulega sameiningu. Samrunaviðræðunum var ætlað að gefa stjórnnum félaganna svigrúm til að greina eignasöfn beggja félaga, heppilega umgjörð viðskipta og skipulag sameinaðs félags. Jafnframt að greina samlegðaráhrif og hámarka þá virðisaukningu sem væntingar standa til að af samruna leiði.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Samrunaviðræður við Eik fasteignafélag, frh.:

Þann 1. október ákváðu stjórnir félaganna að slíta samrunaviðræðunum og var ástæða þess einkum sú að ekki náðist samkomulag um skiptahlutföll milli félaganna. Að baki samningaviðræðunum var unnin ítarleg greining á virði félaganna og mat stjórn Reita það ekki í þágu hagsmuna hluthafa félagsins að fallast á verulega eftirgjöf í virðismati til þess að sameiningu yrði.

Í ársuppgjörinu er gjaldfærður stjórnunarkostnaður að fjárhæð 56 millj. kr. sem féll til vegna vinnu ráðgjafa að úttektum og skýrslum sem tengdust samrunaviðræðunum.

Frekari upplýsingar

Frekari upplýsingar um starfsemi ársins má finna í árs- og sjálfbæriskýrslu Reita á www.reitir.is/2023

Hlutfé og eigendur

Í ársbyrjun var skráð heildarhlutfé félagsins 763 millj. kr. og átti félagið 17 millj. kr í eigin bréfum. Í árslok 2023 nam nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu 746 millj. kr. að meðtöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 24 millj. kr. Nánar má sjá um breytingar á hlutfé í skýringu 13.

Hluthafar félagsins voru 854 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 837 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 66,1% hlutfjárins eru:

	Eignahlutir
Gildi – lífeyrissjóður	18,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	10,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	7,5%
Birta lífeyrissjóður	6,1%
Brimgarðar ehf.	5,3%
Arion banki hf.	4,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,8%
Festi – lífeyrissjóður	3,5%
Stefnir – Innlend hlutabréf hs.	3,4%
Stapi lífeyrissjóður	2,7%

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, 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* (6. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Um frávik vísast til fylgiskjals ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í fylgiskjali ársreikningsins, *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 19 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Starfskjarastefna

Starfskjarastefnu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi 13. mars 2018, og hefur verið staðfest óbreytt síðan, hefur verið fylgt að fullu svo engin frávik frá henni hafa verið færð til bókar hjá stjórn. Starfskjaranefnd hefur verið starfandi hjá félaginu frá 11. maí 2015 og tryggir hún að farið sé eftir samþykktri starfskjarastefnu félagsins á hverjum tíma.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og starfsmanna þess. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfresti.

Starfskjör æðstu stjórnenda félagsins eru innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur. Er störfum starfskjaranefndar nánar lýst í fylgiskjali ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði laga um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum.

Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn, Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, og enn frekari upplýsingar má finna í Sjálfbæriskýrslu Reita 2023, sem gefin er út samhliða ársreikningi þessum og telst hún hluti hinnar ófjárhagslegu upplýsingagjafar.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023. Jafnframt staðfestum við að samstæðuársreikningur félagsins auðkenndur sem „967600GFEYNJK2W4G048-2023-12-31-IS.zip“ er gerður í samræmi við ESEF reglugerðina.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2024

Í stjórn félagsins:

Pórarinn V. Þórarinsson
Stjórnarformaður

Gréta María Grétarsdóttir
Varaformaður

Kristinn Albertsson
Stjórnarmaður

Elín Árnadóttir
Stjórnarmaður

Guðmundur Kristján Jónsson
Stjórnarmaður

Forstjóri:
Guðjón Auðunsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2023. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilastaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan.

Við erum óháð Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Reitum fasteignafélag hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélagum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

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

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2023. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu nr. 9 og 23c eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 - Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 - Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 189.971 milljónir kr. eða 98,2% af heildareignum þann 31. desember 2023

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 10.750 milljónum kr. til hækkunar.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessari megináherslu:

Farið var m.a. yfir eftirfarandi forsendur sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum:

- * Veginn fjármagnskostnað,
- * áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- * áætluð framtíðar gjöld,

Veginn fjármagnskostnaður sem notaður var við núvirðingu sjóðstreymis var borinn saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Megináherslur við endurskoðun, frh.:

Megináherslur við endurskoðun

Í skýringu nr. 9 í samstæðuársreikningi kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Fjárfestingareignir félagsins flokkast allar í þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðis.
- Matslíkanið er byggt á áætluðu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans.
- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.
- Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 9.

Vegna stærðar og einnig vegna þess hve matskenndur liðurinn er, teljum við mat á fjárfestingareignum vera megináherslu við endurskoðun okkar.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Framkvæmd var töluleg greining á tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þær bornar saman við matsverð eignanna.

Tekið var úrtak af sölureikningum og sannreynt að þeir væru tekjufærðir í samræmi við forsendur leigusamninga.

Veginn fjármagnskostnaður sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Framkvæmd var töluleg greining á tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þær bornar saman við matsverð eignanna.

Aðferðafræði metin og verðmatslíkan sannreynt með því að endurreikna úrtak.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi eignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar og annarra sambærilegra eigna á markaði.

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungsfirli, óendurskoðuð stjórnarháttaryfirlýsing Reita fasteignafélags og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir þessum öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim upplýsingum.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfært. Ef, á grundvelli þessa, við komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

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 samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Reita fasteignafélags hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum, frh.:

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vísar er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Reitum fasteignafélagi hf.

Áritun vegna annarra ákvæða, laga og reglna

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format – ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Reita fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2023 með skráarheitid "967600GFEYNJK2W4G048-2023-12-31-IS.zip" hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álitum okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á óhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2023 með skráarheitid "967600GFEYNJK2W4G048-2023-12-31-IS.zip" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Deloitte var kjörið endurskoðandi Reita fasteignafélags hf. á hluthafafundi félagsins þann 1. febrúar 2024.

Reykjavík, 12. febrúar 2024

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
löggiltur endurskoðandi

Samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2023 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		15.107	13.481
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(4.126)	(3.590)
Hreinar leigutekjur		10.981	9.891
Stjórnunarkostnaður	7	(831)	(729)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		10.150	9.162
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	10.750	1.807
Rekstrarhagnaður		20.900	10.969
Fjármunatekjur		246	84
Fjármagnsgjöld		(11.096)	(10.761)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(10.850)	(10.677)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		10.050	292
Tekjuskattur	16	(2.546)	381
Hagnaður ársins		7.504	673
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		(10)	3
Tekjuskattur		2	(1)
Önnur heildarafkoma samtals		(8)	2
Hagnaður og önnur heildarafkoma		7.496	675
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	14	10,2	0,9

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	189.971	172.270
Eignir til eigin nota		223	242
Langtímakröfur		0	439
Fastafjármunir		<u>190.194</u>	<u>172.951</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	1.779	1.058
Bundið fé	11	131	829
Handbært fé	12	1.277	42
Veltufjármunir		<u>3.187</u>	<u>1.929</u>
Eignir samtals		<u><u>193.381</u></u>	<u><u>174.880</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		722	746
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		21.233	23.133
Annað bundið eigið fé		4.168	4.056
Óráðstafað eigið fé		34.150	28.169
Eigið fé	13	<u>60.273</u>	<u>56.104</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	98.380	88.030
Tekjuskattsskuldbinding	16	16.815	14.271
Leiguskuldbinding	17	5.987	5.876
Langtímaskuldir		<u>121.182</u>	<u>108.177</u>
Vaxtaberandi skuldir	15	10.052	9.057
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	1.874	1.542
Skammtímaskuldir		<u>11.926</u>	<u>10.599</u>
Skuldir samtals		<u>133.108</u>	<u>118.776</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>193.381</u></u>	<u><u>174.880</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit ársins 2023

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 31. desember 2022						
Eigið fé 1. janúar 2022		767	25.082	10.817	22.053	58.719
Heildarafkoma ársins				2	673	675
Innleyst af bundnu eigið fé				(10.259)	10.259	0
Fært á bundið eigið fé				3.496	(3.496)	0
Greiddur arður					(1.320)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum		(21)	(1.949)			(1.970)
Eigið fé 31. desember 2022	13	<u>746</u>	<u>23.133</u>	<u>4.056</u>	<u>28.169</u>	<u>56.104</u>
1. janúar – 31. desember 2023						
Eigið fé 1. janúar 2023		746	23.133	4.056	28.169	56.104
Heildarafkoma ársins				(8)	7.504	7.496
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.496)	3.496	0
Fært á bundið eigið fé				3.616	(3.616)	0
Greiddur arður					(1.403)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum		(24)	(1.900)			(1.924)
Eigið fé 31. desember 2023	13	<u>722</u>	<u>21.233</u>	<u>4.168</u>	<u>34.150</u>	<u>60.273</u>

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigið fé er að finna í skýringu 13.

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		7.504	673
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	10.750)	(1.807)
Hrein fjármagnsgjöld	8	10.850	10.677
Afskriftir		9	7
Tekjuskattur	16	2.546	(381)
		<u>10.159</u>	<u>9.169</u>
Skammtímafröfur, breyting		135	122
Skammtímaskuldir, breyting		102	160
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>237</u>	<u>282</u>
Innheimtar vaxtatekjur		252	79
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.355)	(2.915)
Greidd lóðaleiga	17 (	273)	(253)
		<u>7.020</u>	<u>6.362</u>
		Handbært fé frá rekstri	6.362
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	9 (	670)	(2.554)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	9 (	6.618)	(3.179)
Söluverð fjárfestingareigna	9	450	3.834
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna .....	(	246)	57
Breyting á eignum til eigin nota		0	(1)
Bundið fé, breyting		696	(776)
		<u>696</u>	<u>(776)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	(2.619)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	15	13.411	4.566
Afborganir langtímalána	15 (	9.286)	(6.136)
Skammtímalán breyting .....	(	200)	200
Greiddur arður	13 (	1.403)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum	13 (	1.924)	(1.970)
		<u>598</u>	<u>(4.660)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	(4.660)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		1.230	(917)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		5	2
Handbært fé í ársbyrjun		<u>42</u>	<u>957</u>
Handbært fé í árslok		<u>1.277</u>	<u>42</u>

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2023 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir atvinnuhúsnæði ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Reitir þjónusta ehf., H176 Reykjavík ehf. og Kringlureitur ehf., sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 12. febrúar 2024.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 9 *Fjárfestingareignir* og 23c *Mikilvægar reikningsskilaaðferðir*.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningshaldslegt mat hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í skýringu 9 *Fjárfestingareignir* og skýringu 16 *Tekjuskattur*.

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 samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvörðunum vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlum 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.

Prepaflokkun IFRS 13 um gangverð er eftirfarandi:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi, sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiddar af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þegar ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar byggir á forsendum sem falla undir mismunandi þrep samkvæmt þrepaflokkun staðlanna, er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og mikilvægustu forsendur matsins.

Samstæðan færir eignir milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 9 Fjárfestingareignir.

4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdarstjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra. Starfsemin skiptist í fimm starfsþætti eftir eignum, ráðandi starfsemi í viðkomandi eign ræður flokkuninni.

Eftirtaldir starfsþættir hafa verið skilgreindir af félaginu: skrifstofur, verslun, hótél, iðnaður og annað, og þróun.

2023

	Skrifstofur	Verslun	Hótél	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	5.508	5.232	2.347	2.028	106	863	(977)	15.107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.535)	(1.756)	(461)	(401)	(102)	(1)	130	(4.126)
Hreinar leigutekjur	3.973	3.476	1.886	1.627	4	862	(847)	10.981
Stjórnunarkostnaður	(337)	(298)	(123)	(108)	(15)	(798)	848	(831)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.636	3.178	1.763	1.519	(11)	64	1	10.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.629	2.547	646	2.836	1.092	0	0	10.750
Rekstrarhagnaður	7.265	5.725	2.409	4.355	1.081	64	1	20.900
Hrein fjármagnsgjöld								(10.850)
Tekjuskattur								(2.546)
Hagnaður								7.504
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								(10)
Tekjuskattur								2
Önnur heildarafkoma samtals								(8)
Heildarhagnaður								7.496

Staða 31. desember 2023:

Fjárfestingareignir	62.131	61.823	26.703	24.712	8.615			183.984
---------------------------	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

4. Starfsþáttayfirlit, frh.: 2022

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	4.910	4.711	2.042	1.732	113	787	(814)	13.481
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.290)	(1.457)	(412)	(368)	(103)	(1)	41	(3.590)
Hreinar leigutekjur	3.620	3.254	1.630	1.364	10	786	(773)	9.891
Stjórnunarkostnaður	(303)	(274)	(112)	(95)	(15)	(703)	773	(729)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	3.317	2.980	1.518	1.269	(5)	83	0	9.162
Matsbreyting fjárfestingareigna	(137)	1.272	(213)	588	297	0	0	1.807
Rekstrarhagnaður	3.180	4.252	1.305	1.857	292	83	0	10.969
Hrein fjármagnsgjöld								(10.677)
Tekjuskattur								381
Hagnaður								673
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								3
Tekjuskattur								(1)
Önnur heildarafkoma samtals								2
Heildarhagnaður								675
Staða 31. desember 2022:								
Fjárfestingareignir	56.578	56.282	25.962	20.506	7.066			166.394

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítill hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,1 ár (2022: 6 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2023	2022
Innan eins árs	15.042	13.847
Eftir eitt ár og innan fimm ára	41.222	39.626
Eftir meira en fimm ár	40.210	35.868
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>96.474</u>	<u>89.341</u>
Áætlaðar heildartekjur	15.763	14.174
Áætlaðar tekjur af óutleigðum rýmum	(656)	(693)
	<u>15.107</u>	<u>13.481</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	95%

Um 8,5% (2022: 9,0%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar. Stærsti hluti tekna frá þeim viðskiptavini er í starfspættinum Hótel.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	2.395	2.209
Viðhald og endurbætur	1.033	769
Vátryggingar	228	203
Virðisrýrnun krafna	11	4
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	459	405
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>4.126</u>	<u>3.590</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	540	511
Annar stjórnunarkostnaður	291	218
Stjórnunarkostnaður alls	<u>831</u>	<u>729</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	445	420
Mótframlag í lífeyrissjóð	60	57
Önnur launatengd gjöld	35	34
Laun og launatengd gjöld alls	<u>540</u>	<u>511</u>

Stöðugildi í árslok	25	22
Ársverk að meðaltali á árinu	23	22

Skýringar, frh.:

7. Stjórnunarkostnaður, frh.:

2023	Laun	Framlag í lífeyrissjóð	Hlunnindi	Árangurstengd laun	Samtals
Guðjón Auðunsson, forstjóri	44	6	3	4	57
Sex framkvæmdastjórar samtals	148	23	3	13	187
2022					
Guðjón Auðunsson, forstjóri	41	6	3	3	53
Fimm framkvæmdastjórar samtals	122	19	4	9	154

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	177	83
Vaxtatekjur af lánnum og kröfum	69	1
Fjármunatekjur alls	246	84
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(3.376)	(2.919)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(7.362)	(7.554)
Lóðarleiga	(273)	(253)
Önnur fjármagnsgjöld	(85)	(35)
Fjármagnsgjöld alls	(11.096)	(10.761)
Hrein fjármagnsgjöld	(10.850)	(10.677)

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru flokkaðar í undirflokkja samkvæmt skilgreiningu félagsins. Fjárfestingareignir greinast þannig:

2023	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	56.578	56.282	25.962	20.506	7.066	166.394
Endurflokkað	40			(40)	0	0
Kaup ársins	0	417		253	0	670
Viðbætur ársins	1.884	2.991	94	1.156	493	6.618
Selt á árinu	0	(414)		0	(36)	(450)
Matsbreyting ársins	3.629	2.547	646	2.836	1.092	10.750
Bókfært verð 31.12	62.131	61.823	26.702	24.711	8.615	183.982
2022						
Bókfært verð 1.1	54.992	53.105	26.029	18.876	9.686	162.688
Endurflokkað	432				(432)	0
Kaup ársins	100	254		2.200	0	2.554
Viðbætur ársins	1.191	1.651	146	91	100	3.179
Selt á árinu	0	0		(1.249)	(2.585)	(3.834)
Matsbreyting ársins	(137)	1.272	(213)	588	297	1.807
Bókfært verð 31.12	56.578	56.282	25.962	20.506	7.066	166.394

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2023	2022
Fasteignir	175.367	159.328
Þróunareignir	8.615	7.066
	<u>183.982</u>	<u>166.394</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	5.876	5.459
Fjárfestingareignir samtals	<u>189.858</u>	<u>171.853</u>
Fasteignamat og brunabótamat		
Fasteignamat fasteigna og lóða	137.465	134.446
Brunabótamat fasteigna	207.604	198.358

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar samanstanda af verðmætum byggingarheimildum þar sem unnið er að uppbyggingu bæði atvinnuhúsnæðis og íbúða auk annarra atvinnueigna sem eru í umbreytingu. Í árslok 2023 nam verðmæti þróunareigna 8.615 millj. kr. (2022: 7.066 millj. kr.). Mat þróunareigna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði eignanna, til að mynda út frá virði byggingaréttanna á hvern fermetra. Þróunareignir samstæðunnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 108.432 millj. kr. í árslok (2022: 97.087 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 178 millj. kr. (2022: 163 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum atvinnuhúsnæði ehf., Reitum – þróun ehf. og Norðurlóð 4 ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingarfyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 108.237 millj. kr. (2022: 96.404 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 6.531 millj. kr. í árslok 2023 (2022: 5.807 millj. kr.). Kvaðirnar fyrnast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálstri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna er stuðst 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.

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

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

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum út leigutímann. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,2 % til framtíðar (2022: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2024 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunarstuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, óhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku óhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvesti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutfalli (2022: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á veginum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislikansins eru:

2023	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Próunar-eignir	Samtals
Bókfært verð 31.12	62.131	61.823	26.702	24.711	8.615	183.982
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.700 - 4.400	1.510 - 5.790	3.500 - 6.250	900 - 3.450	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	3.053	3.419	4.083	2.326	-	3.144
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,3% - 7,8%	6,3% - 7,8%	6,9% - 7,2%	6,6% - 7,5%	-	
Vegið meðaltal	6,6%	6,7%	6,9%	6,9%		6,7%
2022						
Bókfært verð 31.12	56.578	56.282	25.962	20.506	7.066	166.394
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.400 - 3.900	1.100 - 5.375	3.000 - 5.750	800 - 3.300	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.666	2.994	3.713	1.804	-	2.716
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,8% - 7,3%	5,8% - 7,3%	6,4% - 6,7%	6,1% - 7,1%	-	
Vegið meðaltal	6,1%	6,2%	6,4%	6,4%		6,2%

Næmi fjárfestingareigna fyrir breytingum í mikilvægustu forsendum er sem hér segir:

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2023		Áhrif á gangvirði 2022	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	13.541	(11.695)	13.360	(11.403)
Markaðsleiga	+/- 5%	8.277	(8.277)	7.780	(7.780)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 10.750 millj. kr. á árinu 2023 samanborið við 1.807 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir á mat ársins eru hækkun verðlags, hækkandi vaxtastig og breyting á metnum framtíðarleigutekjum.

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2023	2022
Viðskiptakröfur	1.081	1.367
Virðisaukaskattseign	411	0
Fjármagnstekjuskattur	39	15
Aðrar skammtímakröfur	248	115
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.779	1.497

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	124	286
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(21)	(166)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	10	4
Staða 31. desember	113	124

11. Bundið fé

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

12. Handbært fé

Óbundnar bankainnstæður og eign í lausafjárskjóðum teljast til handbærs fjár.

13. Eigið fé

Hlutafé

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

Heildarhlutafé samkvæmt samþykktum félagsins er 746 millj. kr., allt að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í upphafi ársins var skráð heildarhlutafé félagsins 763 millj. kr. Þann 2. maí 2023 var hlutafé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 17 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 8. mars 2023 og nam heildarhlutafé að því loknu 746 millj. kr.

Á árinu keypti félagið eigin hlutabréf í samræmi við heimild í samþykktum. Á árinu voru í gildi fjórar endurkaupaáætlanir og stóðu þær frá febrúar til loka nóvember. Í þessum áætlunum keypti félagið eigin bréf samtals að nafnverði 24 millj. kr. fyrir samtals 1.924 millj. kr. Voru endurkaupaáætlanirnar framkvæmdar í samræmi við ákvarðanir stjórnar teknar á grundvelli heimildar hluthafafunda, ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og -ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2022. Í árslok átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 24 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

Lögbundinn varasjóður

Í samræmi við lög um hlutafélög skal leggja í varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs þar til sjóðurinn svarar til 25% af nafnverði hlutafjár.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Bundinn hlutdeildarreikningur, frh.:

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2022	451	107	10.259	10.817
Heildarafkoma ársins		2		2
Innleyst af bundnu eigið fé			(10.259)	(10.259)
Fært á bundið eigið fé			3.496	3.496
Bundið eigið fé 31. desember 2022	451	109	3.496	4.056
Bundið eigið fé 1. janúar 2023	451	109	3.496	4.056
Heildarafkoma ársins		(8)		(8)
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.496)	(3.496)
Fært á bundið eigið fé			3.616	3.616
Bundið eigið fé 31. desember 2023	451	101	3.616	4.168

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

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

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af veðtækum fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að framangreint hlutfall sé 60-65%, en það var 59% í árslok 2023

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

Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 1,89 kr. á hlut eða 1.403 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 8. mars 2023, var greidd 31. mars 2023.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 2,05 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár til hluthafa á árinu 2024 vegna rekstrarársins 2023. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

14. Hagnaður á hlut

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

	2023	2022
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	7.496	675
Hlutafé í ársbyrjun	746	767
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(12)	(12)
Vegið meðaltal útistandandi hluta	734	755
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	10,2	0,9

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir félagsins falla að stórum hluta undir tryggingafyrirkomulag sem sett var upp árið 2014. Í tryggingafyrirkomulaginu felst að félagið hefur sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Er þar um að ræða nær allar núverandi fasteignir í eigu dótturfélaga félagsins, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum. Tryggingafyrirkomulagið eykur á sveigjanleika félagsins til þess að haga fjármögnun eins og það telur hagkvæmast á hverjum tíma.

Í árslok 2014 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Í upphafi var heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði. Í desember 2020 var heimildin hækkuð í 100.000 millj. kr. og í maí 2023 var heimildin hækkuð í 130.000 millj. kr. Í árslok 2023 nam nafnverð útgáfu að frádregnum uppgreiddum skuldabréfaflokkum undir rammanum 99.282 millj. kr. Útgáfa ársins 2023 nam 12.020 millj. kr. að nafnvirði að frádregnum uppgreiddum flokkum en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Í árslok 2023 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, eru til umfjöllunar í þessari skýringu. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 19 Lausafjórðinganna.

Langtímaskuldir	2023	2022
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingafyrirkomulags	3.714	2.213
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingafyrirkomulags	104.565	94.191
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingafyrirkomulags	775	866
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	109.054	97.270
Næsta árs afborganir langtímalána	(10.052)	(8.857)
Eignfærður lántökukostnaður	(622)	(383)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	98.380	88.030
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir skammtímaskulda	10.052	8.857
Skammtímaskuldir	0	200
	10.052	9.057
Vaxtaberandi skuldir alls	108.432	97.087

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Sundurliðun langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

		Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2023	Eftir- stöðvar 2022
Innan tryggingafyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	Vegnir vextir	2024	754	726
Verðtryggðar skuldir	4,0%	2026	1.500	0
Óverðtryggðar skuldir	10,3%	2023	1.418	1.487
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,8%	2044	45.953	43.855
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,7%	2029	14.800	14.241
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,5%	2031	9.649	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,4%	2032	7.804	7.493
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,1%	2024	1.202	2.185
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,3%	2027	8.012	7.689
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,2%	2028	4.424	4.243
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,3%	2037	8.491	6.555
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	9,5%	2025	1.120	0
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	3,1%	2023	0	4.820
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	7,5%	2024	3.110	3.110
			108.237	96.404
Utan tryggingafyrirkomulags				
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi	Eftir- stöðvar 2023	Eftir- stöðvar 2022
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	8,6%	2022-2035	43	49
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	774	817
			817	866
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			109.054	97.270
Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:				
Afborganir 2023			0	8.857
Afborganir 2024			10.052	9.262
Afborganir 2025			4.777	2.982
Afborganir 2026			5.102	3.042
Afborganir 2027			10.571	9.428
Afborganir 2028			7.132	6.244
Afborganir síðar			71.420	57.455
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar			109.054	97.270
Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:			2023	2022
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar			97.270	91.164
Ný lántaka			13.708	4.688
Afborganir			(9.286)	(6.136)
Verðbætur			7.362	7.554
Vaxtaberandi skuldir 31. desember			109.054	97.270

Mismunur á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur. Upplýsingar um gangvirði má finna í skýringu 19 Stýring fjárhagslegrar áhættu.

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 25,3% (2022: (128,8%)).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2023		2022	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		10.040		295
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	(2.008)	20,0%	(59)
Lækkun (hækkun) á óeignfærðri skatteign	5,3%	(536)	(148,8%)	439
Virkur tekjuskattur	25,3%	(2.544)	(128,8%)	380

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2023		2022	
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar		14.271		14.651
Tekjuskattur ársins		2.544	(380)	
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember		16.815		14.271

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2023	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	17.963	17.963
Viðskiptakröfur	(20)	0	(20)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.276)	0	(2.276)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.148	0	1.148
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.148)	17.963	16.815
Jöfnun	1.148	(1.148)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	16.815	16.815

2022	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	15.632	15.632
Viðskiptakröfur	(21)	0	(21)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.230)	0	(2.230)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	890	0	890
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.361)	15.632	14.271
Jöfnun	1.361	(1.361)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	14.271	14.271

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseignin myndast að mestu af skattalegu tapi fyrri ára sem myndast af tímamismun á virðisbreytingu í ársreikningi og skattalegum afskriftum fjárfestingareigna samkvæmt skattalögum.

Tekjuskattseign að fjárhæð 1.148 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur, frh.:

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2024 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2023 nemur 11.379 millj. kr. (2022: 11.151 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2023	2022
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	0	1.383
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	672	672
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	723	718
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	53	53
Skattalegt tap vegna 2017, nýtanlegt til 2027	0	0
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028	429	429
Skattalegt tap vegna 2019, nýtanlegt til 2029	1.043	1.048
Skattalegt tap vegna 2020, nýtanlegt til 2030	2.480	2.480
Skattalegt tap vegna 2021, nýtanlegt til 2031	1.526	1.526
Skattalegt tap vegna 2022, nýtanlegt til 2032	2.842	2.842
Skattalegt tap vegna 2022, nýtanlegt til 2032	1.611	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	11.379	11.151

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

17. Leiguskuldbinding

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fastafjármuna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2023		2022	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða 1. janúar	5.876	(5.876)	5.459	(5.459)
Nýjar eignir	9	(9)	23	(23)
Seldar eignir	(14)	14	0	0
Breyting vegna endurmats	116	(116)	394	(394)
Staða 31. desember	5.987	(5.987)	5.876	(5.876)

Heildargreiðslur vegna lóðarleigusamninga á árinu 2023 voru 273 millj. kr. (2022: 253 millj. kr.)

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2023	2022
Viðskiptaskuldir	950	602
Ógreiddir áfallnir vextir	295	250
Ógreiddur virðisaukaskattur	311	45
Ógreitt kaupverð fjárfestingareignar	10	242
Fyrirframinnheimtar tekjur	117	217
Aðrar skammtímaskuldir	191	186
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	1.874	1.542

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustefnu í því skyni að tryggja jákvæða rekstrarafkomu og stöðuleika hjá félaginu.

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 27% (2022: 26%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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

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

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

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 108.237 millj. kr. (2022: 96.404 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2023	2022
Langtímakröfur		0	439
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	1.779	1.058
Bundið fé	11	131	829
Handbært fé	12	1.277	42
		<u>3.187</u>	<u>2.368</u>

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Virðisrýrnun:

Aldur langtíma og skammtíma krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2023		Nafnverð kröfu 2022	
	Niðurfærsla 2023	Niðurfærsla 2022	Niðurfærsla 2022	Niðurfærsla 2022
Ógjaldfallið	1.431	(85)	1.579	(123)
Gjaldfallið innan 30 daga	341	(15)	12	0
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	28	(9)	21	(3)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	419	(331)	406	(395)
	<u>2.219</u>	<u>(440)</u>	<u>2.018</u>	<u>(521)</u>

Lausafjárahætta

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

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

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta 96,7% (2022: 97,7%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 3,4% (2022: 2,3%) skuldir við lánastofnanir.

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

2023	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	108.432	121.476	10.944	11.375	23.363	75.794
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.874	1.874	1.874			
	<u>110.306</u>	<u>123.350</u>	<u>12.818</u>	<u>11.375</u>	<u>23.363</u>	<u>75.794</u>
Lausafjárahætta, frh.:						
2022						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	97.087	125.957	11.888	11.878	22.218	79.973
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.542	1.542	1.542			
	<u>98.629</u>	<u>127.499</u>	<u>13.430</u>	<u>11.878</u>	<u>22.218</u>	<u>79.973</u>

Markaðsáhætta

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

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Gengisáhætta

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

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2023	2022
Handbært fé í evrum	1	24
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	<u>1</u>	<u>24</u>

Samningsbundið greiðsluflæði í evrum greinist þannig:

2023	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	489	280	210	0	0
	<u>489</u>	<u>280</u>	<u>210</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2022

Leigutekjur í evrum	781	284	284	213	0
	<u>781</u>	<u>284</u>	<u>284</u>	<u>213</u>	<u>0</u>

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2023	2022	2023	2022
EUR	148,60	142,19	149,57	151,90

10% styrking íslenskrar krónu gagnvart evru í árslok 2023 hefði óveruleg áhrif á afkomu fyrir tekjuskatt (2022: 2 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2022.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2023	2022
Fjáreignir með breytilega vexti	1.408	871
Fjárskuldir með breytilega vexti	(3.714)	(2.213)
	<u>(2.306)</u>	<u>(1.342)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 23 millj. kr. (2022: 13 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2022. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 103.406 millj. kr. (2022: 87.853 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysliverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2023 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 1.034 millj. kr. (2022: 879 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2023		2022	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	109.054	103.813	97.270	98.053

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

Rekstraráhætta

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

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

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

20. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð stjórnar og stjórnendur vegna starfa fyrir samstæðuna og eignahlutir greinast þannig:

Fyrir árið 2023	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Eignahlutur í árslok ¹
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	10,5	1,2	500
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	6,6	0,8	63
Gréta María Grétarsdóttir, stjórnarmaður	5,7	0,8	0
Guðmundur Kristján Jónsson, stjórnarmaður	4,9	0,7	0
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	4,8	0,6	14
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður til 12. mars	1,0	0,1	0
Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmaður til 12. mars	0,8	0,1	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	51,1	6,4	423
	85,4	10,7	1.000

Skýringar, frh.:

20. Tengdir aðilar, frh.:

Fyrir árið 2022	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Eignahlutur í árslok ¹
Pórarinn V. Pórarinsson, stjórnarformaður	9,5	1,1	450
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	6,2	0,7	0
Martha Eiríksdóttir, stjórnarmaður	5,5	0,7	0
Gréta María Grétarsdóttir, stjórnarmaður	5,0	0,7	0
Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmaður	4,5	0,6	0
Guðjón Auðunsson, forstjóri	47,5	6,0	360
	<u>78,2</u>	<u>9,8</u>	<u>810</u>

¹ Með eignahlutum að ofan eru taldir eignahlutir fjárhagslega tengdra aðila. Eignahlutir í töflunum eru settir fram í þúsundum hluta fyrir þá stjórnarmenn og stjórnendur sem tengdir voru félaginu í árslok.

Laun, hlunnindi og framlag í lífeyrissjóð til sex framkvæmdastjóra námu 187 millj. kr. (2022: 154,0 millj. kr.). Þessir stjórnendur áttu 396 þúsund hluti í félaginu í árslok 2023.

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

21. Dótturfélög

Dótturfélög voru sex í lok ársins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.12.2023	31.12.2022
Reitir atvinnuhúsnæði ehf. (áður Reitir – hótél ehf.)	Ísland	100%	100%
Reitir – þróun ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
H176 Reykjavík ehf.	Ísland	100%	100%
Kringlureitir ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir – iðnaður ehf. (afskráð vegna sameiningar)	Ísland	-	100%
Reitir – skrifstofur ehf. (afskráð vegna sameiningar)	Ísland	-	100%
Vinlandsleið ehf. (afskráð vegna sameiningar)	Ísland	-	100%
Reitir – verslun ehf. (afskráð vegna sameiningar)	Ísland	-	100%

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2023 nam 11 millj. kr. (2022: 11 millj. kr.) þar af 11 millj. kr. (2022: 11 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar.

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Erlendir gjaldmiðlar

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

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til vermætaaukningar eða hvort tveggja.

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 9.

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

d. Fjármálagerningar

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

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

(i) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Fjármálagerningar, frh.:

(iii) Hlutfé

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

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

e. Virðisrýrnun fjáreigna

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

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

Samstæðan metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Við mat á kröfum eru flokkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisrýrnun kröfuflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum kröfum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisrýrnun fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis afvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikninga.

f. Skuldbindingar

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

g. Tekjur

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

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Hlunnindi starfsmanna

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

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

k. Tekjuskattur

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

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

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

l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

m. Starfsþáttayfirlit

Starfsemi samstæðurnnar skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegund fasteigna.

Ársfjórðungsfirlit um heildarafkomu*

	4F	3F	2F	1F	4F
	2023	2023	2023	2023	2022
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.914	3.842	3.732	3.619	3.532
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(962)	(1.102)	(1.049)	(1.013)	(930)
Hreinar leigutekjur	2.952	2.740	2.683	2.606	2.602
Stjórnunarkostnaður	(213)	(237)	(183)	(198)	(204)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.739	2.503	2.500	2.408	2.398
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.479	(2.775)	7.538	2.508	(4.420)
Rekstrarhagnaður	6.218	(272)	10.038	4.916	(2.022)
Fjármunatekjur	59	90	50	47	32
Fjármagnsgjöld	(2.315)	(2.196)	(3.113)	(3.472)	(1.746)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.256)	(2.106)	(3.063)	(3.425)	(1.714)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.962	(2.378)	6.975	1.491	(3.736)
Tekjuskattur	(1.276)	449	(1.366)	(353)	666
Hagnaður tímabilsins	2.686	(1.929)	5.609	1.138	(3.070)
Endurmat	(10)	0	0	0	3
Tekjuskattur	2	0	0	0	(1)
Önnur heildarafkoma	(8)	0	0	0	2
Heildarhagnaður	2.678	(1.929)	5.609	1.138	(3.068)

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

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 (6. útgáfa) sem finna má á heimasíðunni www.leidbeiningar.is, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með hlutabréf sín og skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins. Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Stjórn leggur áherslu á að fylgja sem ítarlegast Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og staðfestir úttekt á stjórnarháttum félagsins sem gerð var síðast í júlí 2022 að sú er reyndin. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2023 og stefnir stjórnin á að fá hana endurtekna á þessu ári. Verður farið í nýja úttekt á stjórnarháttum félagsins á árinu 2025. Stjórn hefur skipað þrjár undirnefndir, endurskoðunarnefnd, starfskjaranefnd og þróunarnefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af þremur nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Tveir nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá þriðji er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna og þróunarnefnd er skipuð þremur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins. Tilnefningarnefnd hefur verið starfandi síðan í október 2018. Nefndin er skipuð þremur utanaðkomandi óháðum fagaðilum sem tilnefndir eru af stjórn félagsins og staðfestir af hluthafafundi. Starfsreglur nefndarinnar eru staðfestar af hluthafafundi og er bær og aðrar upplýsingar um nefndina og nefndarmenn að finna á vefsíðu félagsins.

Um hlutverk og skyldur stjórnar fer skv. samþykktum félagsins. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur er að finna á vefsíðu félagsins. 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 og tryggja að rekstur þess og starfsemi sé í samræmi við lög, samþykktir og stefnur félagsins. 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 hefur metið það svo að eftirgreind verkefni skuli njóta sérstakrar athygli hennar næstu misseri:

1. Mótun framtíðarsýnar um áherslur í rekstri félagsins og þróun eignasafns þess.
2. Reglubundin greining á helstu áhættuþáttum í starfsumhverfi félagin og skilgreining áhættu gagnvart áhrifum á rekstur og efnahag. Greiningin lúti bæði að fjármögnun og samhengi framboðs og eftirspurnar á skilgreindum starfssviðum félagsins. Skilgreining á áhættuþoli og áhættuvilja félagsins.
3. Hagnýting þróunareigna og greining á hagkvæmni mismunandi kosta við þróun og sölu eigna.

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. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið annað hvort endurskoðendur félagsins eða utanaðkomandi endurskoðendur, til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér. Á þessu ári var haldið áfram að vinna úr þeim ábendingum sem komu fram í innri úttekt stjórnenda sem framkvæmd var á árinu 2022 á kostnaðarhlið félagsins. Ekki var farið í frekari úttektir á árinu 2023.

Stjórn félagsins hefur sett sérstaka áhættustýringarstefnu fyrir félagið. 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.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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

Starfskjaranefnd er stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda félagsins. Starfssvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Við mótun tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþektri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur. Nefndin fylgist með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur og gefur hún um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert. Félagið hefur ekki sett upp formlega kaupaukaáætlun, en gerð verður tillaga að breytingum á starfskjarastefnu sem lögð verður fyrir aðalfund 2024 og leggja drög að setningu slíkrar áætlunar. Launagreiðslur til æðstu stjórnenda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2023, utan fastra umsaminna launa voru um 5% af föstum heildarlaunum. Að öðru leyti vísast í skýringu 7 í ársreikningnum um sundurliðun stjórnendakostnaðar. Nefndin skal ennfremur árlega gera tillögu til stjórnar um endurskoðun starfskjarastefnu sem lögð er fyrir aðalfund félagsins til staðfestingar ár hvert.

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

Frá aðalfundi 2023 voru haldnir tuttugu og þrjú stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins, utan þess að einn stjórnarmanna vék af nokkrum fundum undir dagskrárliðum þar sem tiltekin málefni sem talin voru geta valdið hagsmunaárekstrum voru tekin fyrir. Þrettán fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir sjö fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna og þróunarnefnd fundaði 10 sinnum á árinu og sátu allir nefndarmenn alla fundina.

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

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa, starfskjarastefnu og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Einnig hefur verið sett stefna varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins og var hún uppfærð nú í febrúar 2024. Í henni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, auk þess sem hin 17 heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru tengd inn í stefnuna. 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 áttu á árinu 2023 10 dótturfélög en um áramótin 2023/2024 fækkaði þeim í 6 talsins þar sem 5 dótturfélög Reita voru sameinuð í eitt á árinu. Eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra. Í einu dótturfélaganna, Kringlureitur ehf. fer þó Guðmundur Kristján Jónsson, stjórnarmaður í Reitum, með stjórn félagsins og er Einar Þorsteinsson varamaður.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Gréta María Grétarsdóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn 2021, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017, Elín Árnadóttir, kosin í stjórn 2023 og Guðmundur Kristján Jónsson, fyrst kosinn í stjórn 2023.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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 tveimur konum og þremur körlum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er víðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar með víðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður og hinn hefur gegnt stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja. Einn stjórnarmanna er verkfræðingur sem starfað hefur sem framkvæmdastjóri og fjármálastjóri félaga á smásölumarkaði, auk þess að hafa mikla þekkingu á sviði samfélagsábyrgðar. Einn stjórnarmanna er borgarskipulagsfræðingur og húsmiður og hefur sinnt ráðgjafastörfum bæði hjá hinu opinbera og á einkamarkaði. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt 66. gr. d. í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber Reitum að birta yfirlit með skýrslu stjórnar með upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Er hér á eftir að finna upplýsingar sem veittar eru í því skyni að uppfylla ákvæði þetta.

Til viðbóta ber Reitum nú að uppfylla ákvæði laga nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Lögin gera þær kröfur til tiltekinna félaga, þ.m.t. Reita, að þau upplýsi um þær tekjur, fjárfestingarkostnað og rekstrarkostnað sem félagið hefur og ber af umhverfislega sjálfbærum eignum.

Með lögnum voru reglugerðir Evrópusambandsins nr. 2019/2088 um upplýsingagjöf tengda sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu, og 2020/852 um að koma á ramma til að greiða fyrir sjálfbærri fjárfestingu og breytingu á reglugerð (ESB) 2019/2088, lögfestar. Reglugerð nr. 2020/852 hefur verið kölluð flokkunarreglugerðin, eða „Taxonomy“ reglugerðin (rg. 2020/852), og gildir hún m.a. um fyrirtæki sem falla undir skylduna um að birta skýrslu yfir ófjárhagsleg atriði eða samstæðuskýrslu yfir ófjárhagsleg atriði og gildir þar af leiðandi um Reiti. Í þessari reglugerð eru fastsett viðmið til að ákvarða hvort atvinnustarfsemi uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær í þeim tilgangi að ákveða að hve miklu leyti fjárfesting er umhverfislega sjálfbær.

Taxonomy flokkunarkerfið á að hjálpa Evrópusambandinu við að auka sjálfbærar fjárfestingar og er liður í Græna sáttmála ESB. Á flokkunarkerfið að veita fyrirtækjum, fjárfestum og pólitískum ákvörðunaraðilum réttar og samræmdar skilgreiningar á því hvaða atvinnustarfsemi geti talist umhverfislega sjálfbær. Með þeim hætti sé skapað öryggi fyrir fjárfesta, vernd gegn grænþvotti, og fyrirtækjum hjálpað til að verða frekar umhverfisvæn.

Reitir skulu samkvæmt ákvæðum reglugerðarinnar hafa með í skýrslu sinni yfir ófjárhagsleg atriði, upplýsingar um hvernig og að hvaða marki starfsemi Reita tengist atvinnustarfsemi sem telst vera umhverfislega sjálfbær. Skulu Reitir einkum birta eftirfarandi upplýsingar:

- a) hlutfall veltu sinnar sem er til komin vegna afurða eða þjónustu sem tengist atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær, og
- b) hlutfall fjárfestingarútgjalda sinna og hlutfall rekstrarútgjalda sem tengjast eignum eða ferlum sem tengjast atvinnustarfsemi sem uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær.

Reitir gefa út Sjálfbærnisráskýrslu samhliða birtingu ársreiknings þessa. Í þeirri skýrslu er að finna ítarlega umfjöllun um það hvernig framkvæmdin er hjá Reitum hvað upplýsingagjöf varðar í samræmi við ákvæði reglugerðanna, og vísast nánar um það til hennar.

Sú umhverfislega sjálfbæra starfsemi sem skiptir félagið máli hefur verið skilgreind og tæknilegar kröfur verið kannaðar til að skilja þau viðmið sem þarf að uppfylla til að geta skilgreint höfuðstarfsemi Reita samstæðunnar sem sjálfbæra. Greining Reita á starfsemi félagsins sýnir að meginstarfsemi Reita fellur undir lið 7.7 í reglugerð 2021/2039, sem kallast „Kaup og eignarhald á byggingum“. Tæknileg matsviðmið fyrir byggingar gera ráð fyrir hægt sé að flokka þær í orkuflokka og að frumorkupörf bygginga á svæðinu sé þekkt. Ísland er með undanþágu frá evrópsku orkunýtingartilskipuninni og ekki eru til íslensk viðmið um orkuflokkun eða orkunýtingu húsa, og því geta Reitir ekki flokkað fasteignir sínar sem umhverfislega sjálfbærar skv. flokkunarreglugerðinni. Eru þau sniðmát því, sem Reitum ber að birta og fylla út, rýr af tölulegum upplýsingum eins og sjá má í fyrrnefndri Sjálfbærnisráskýrslu Reita 2023.

Hvað áhættu fyrir fasteignasafn Reita vegna loftslagsbreytinga varðar, er hún talin einkum felast í hækkun sjávarborðs, aukinnar úrkomuákefðar og flóða vegna þessarar hættu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun, þó að skimun sýni að einhver áhætta vegna loftslagsbreytinga geti verið til staðar fyrir einstaka fasteignir.

Viðskiptalíkan Reita byggir á sérhæfingu í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila. Eins og fram kemur í ársreikningi þessum er stærstur hluti tekna félagsins leigutekjur og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Reitir eiga, í gegnum þrjú dótturfélög sín, atvinnuhúsnæði víða um land, en langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu. Eitt dótturfélag Reita til viðbótar veitir systurfélögum sínum þjónustu á sviði reksturs fasteigna. Með því að stýra samsetningu eignasafns eftir tegundum annars vegar, og tegundum viðskiptavina hins vegar, lágmarka Reitir eins og kostur er þá áhættu á að efnahagslegar sveiflur og/eða stefnubreytingar á ákveðnum mörkuðum hafi of mikil áhrif á eignasafnið og tekjurnar í heild.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Stjórn Reita hefur sett stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins sem finna má á vefsíðu félagsins. Í stefnunni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, auk þess sem hin 17 markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun eru tengd inn í stefnuna. Í stefnunni kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur félagsins til lengri tíma felist í fleiru en góðri fjárhagslegri afkomu svo sem því hvernig til tekst að glæða grunngildi félagsins, jákvæðni, fagmennsku og samvinnu, lífi í daglegri starfsemi þess og hvernig stjórnendur og starfsfólk axla samfélagslega ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gegnsæri og jákvæðri háttsemi. Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins á að minnsta kosti 12 mánaða fresti og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti. Stjórn og stjórnendur fjalla sérstaklega, með reglubundnum hætti, um umhverfismál og sjálfbæra þróun félagsins þar sem farið er yfir stöðu, mælikvarða, setningu markmiða, eftirlit og helstu áhættuþætti. Stjórn og framkvæmdastjórn hafa einnig reglulegt eftirlit með loftslagstengdri áhættu. Stefnan var síðast uppfærð í febrúar 2024.

Nasdaq kauphöllin gaf í maí 2019 út útgáfu 2 af leiðbeiningum til stuðnings skráðum fyrirtækjum sem vilja birta upplýsingar um mælikvarða þeirra varðandi samfélagsábyrgð, UFS leiðbeiningar; eða umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (e. ESG Disclosure - Environmental, Social, Governance). Reitir gefa út sjálfbærnisráskýrslu sem byggir á UFS leiðbeiningum Nasdaq sem sjá má á vefsíðu félagsins og vísar stjórn til hennar um þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, auk þess árangurs sem náðst hefur af stefnu félagsins varðandi sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð auk þess sem nú er að finna í henni sérstakan kafla um framkvæmdina hjá Reitum hvað ákvæði flokkunarreglugerðarinnar varðar.

Umhverfismál

Reitir hafa lengi lagt áherslu á umhverfismál sem snúa að fasteignum félagsins og áhrifum þeirra á umhverfið. Sérstakan kafla með umhverfisstefnu Reita er að finna í stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Er þar stefnu félagsins lýst og þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér í umhverfismálum til næstu ára.

Í Sjálfbærnisráskýrslu Reita 2023 má sjá umfang og niðurstöður þeirra mælinga sem Reitir hafa framkvæmt hvað umhverfismál varðar, m.a. um losun gróðurhúsalofttegunda, orkunotkun og vatnsnotkun. Ætlun Reita er að ná sífellt betri árangri í því umfangi sem mælt er, og hefur félagið sett sér nánari markmið sem m.a. eru byggð á útkomu þeirra. Kolefnisspor Reita hækkar á milli ára, aðallega vegna aukins umfangs í úrgangi frá framkvæmdaverkum. Ef eingöngu er horft til umfangs 1 og 2 dregst losun saman um 11% á milli ára.

Reitir hafa ekki látið taka út þá þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða þær niðurstöður mælinga og aðrar upplýsingar sem fram koma um umhverfisþætti í Sjálfbærnisráskýrslu Reita, en stefnt er á að slíkar úttektir verði fengnar þegar fram í sækir. Reitir styðjast við hugbúnaðinn Enviromaster frá Klöppum við upplýsingasöfnun sína og greiningar auk upplýsinga úr viðskiptabókhalda.

Félags- og starfsmannamál

Í stefnu Reita varðandi samfélagslega ábyrgð er að finna kafla um mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks og jafnréttis- og jafnlaunastefnu. Vísað er einnig til Sjálfbærnisráskýrslu Reita varðandi nánari upplýsingar um félagslega þætti, tölulegar upplýsingar m.a. um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu og jafnrétti og þann árangur sem af stefnu félagsins hefur orðið.

Stefnan tekur bæði til réttinda starfsmanna og aðila sem félagið á í viðskiptum við. Þannig samræmist það ekki stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki almenn mannréttindi, svo sem réttindi á vinnumarkaði, rétt til félagafrelsis og rétt til góðs aðbúnaðar starfsfólks og öryggis þeirra eða við aðila sem tengjast barnaþrælkun eða nauðungar- og þrælkunarvinnu af neinu tagi. Það samræmist ekki heldur stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem fara ekki almennt að lögum og reglum þeim sem gilda í starfsemi þeirra. Með því að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félags- og starfsmannamál, frh.:

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð inniheldur einnig kafla með siðareglum og um varnir gegn spillingar- og mútumálum. Reitir vinna gegn hvers kyns spillingu þar sem því er við komið í tengslum við starfsemi félagsins, þar með talið kúgun, mútum og ólöglegri atvinnustarfsemi. Reitir kynna ákvæði laga um vernd uppljóstrara fyrir starfsfólki sínu og hefur félagið sett sér verklagsreglur um uppljóstrun starfsmanna um lögbrot eða aðra ámælisverða háttsemi.

Starfsfólki hefur verið kynnt stefnan og gerð grein fyrir skyldum sínum gagnvart haghöfum félagsins, sem og þeim réttindum sem þeim eiga að vera tryggð. Með ábyrgri og vandaðri starfsmannastefnu er stuðlað að bættu viðskiptasiðferði í samfélaginu. Félagið lætur framkvæma vinnustaðakannanir til að fá vísbendingu um viðhorf starfsfólks til vinnuumhverfisins og um líðan á vinnustað.

Reitir hafa einnig gefið út siðarreglur birgja sem finna má á vefsíðu félagsins og kynnt er fyrir birgjum og ráðgjöfum/verktökum við upphaf viðskiptasambands.

Reitir leggja áherslu á vandaða stjórnarhætti, upplýsingastefna fyrirtækisins kveður á um jafnan og skilvirkan aðgang allra hagsmuna- og samskiptaaðila að réttum og áreiðanlegum upplýsingum. Félagið hefur árlega frá árinu 2016 hlotið viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“ en matsferlið byggir á Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins og Nasdaq Iceland gefa út. Viðurkenningin á síðasta ári var veitt á grundvelli úttektar sem framkvæmd var í júlí 2022 af Deloitte ehf., sem er viðurkenndur úttektaraðili. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir leiðbeiningunum að fullu. Úttektin og viðurkenningin er farvegur fyrir félagið til að tryggja fagleg vinnubrögð og samskipti sem eykur traust milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila.

Reitir er einnig stolt af stuðningi sínum við ýmis félagasamtök og félög sem starfa almennt í takti við stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Á síðustu árum hefur félagið meðal annars stutt Unicef, Fjölskylduhjálp Íslands, UN Women, Heimili og skóla og atvinnumál einhverfra hjá Specialisterne á Íslandi. Með slíkum stuðningi vill félagið leggja sitt af mörkum til að styðja við þau heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna sem ekki lúta beint að starfsemi félagsins, eða félagið getur ekki komið nægilega að með öðrum hætti innan starfsemi þess.

Ætlun Reita er að láta framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum í nálægri framtíð til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram.

Megináhætta

Reitir telja mikilvægt fyrir félagið að setja sér stefnu í þeim málum sem hér eru að framan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málaflokkum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhagslegrar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sinni samfélagslegu ábyrgð.

Helstu áskoranir í umhverfismálum eru annars vegar þær að sporna við loftslagsbreytingum af völdum of mikillar losunar gróðurhúsalofttegunda og hins vegar að sporna við hnignun í líffræðilegum fjölbreytileika sem er ógn við vistfræði jarðarinnar. Afleiðingar þessara áskorana eru fjölmargar, s.s. meiri öfgar í veðurfari, minna fæðuöryggi, bráðnun jökla, súrnun sjávar o.fl. en helstu beinu umhverfisáhrifin á rekstur Reita eru aukin tíðni flóða vegna hækkunar sjávar og aukinnar úrkomuákefðar. Til að sporna við tjóni af völdum vatnsflóða hafa Reitir framkvæmt áhættumat vegna loftslagsbreytinga fyrir allar fasteignir í rekstri félagsins, og eru settar fram mótvægisáðgerðir við hæfi eftir útkomu áhættumatsins fyrir hverja og eina eign. Að auki er helsta framlag Reita að draga jafnt og þétt úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstrinum og nýta auðlindir betur, þá sér í lagi tengt hringrásarhagkerfi byggingaefna.

Útgáfa Sjálfbæriskýrslu Reita er mikilvægur þáttur í því að mæla og meta árangur félagsins á sviði samfélagslegrar ábyrgðar og er ætlun félagsins að halda áfram og bæta upplýsingasöfnun félagsins, markmiðasetningu og árangursmælingar félagsins í ofangreindum málaflokkum til heilla fyrir félagið og haghafa þess í sem víðasta skilningi