

Norðurslóð 4 ehf.  
Ársreikningur 2020





# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	9
Efnahagsreikningur .....	10
Eiginfjárfirlit .....	11
Sjóðstreymisyfirlit .....	12
Skýringar .....	23
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	24
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	27
Rafræn undirritunarsíða .....	29

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Norðurlóð 4 ehf. er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

### Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2020 námu 171 millj. kr. samanborið við 165 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 134 millj. kr. samanborið við 131 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 101 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 245 millj. kr. Hagnaður ársins nam 120 millj. kr. samanborið við 236 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 82 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 2.082 millj. kr. í árslok 2020, en þar af nema fjárfestingareignir 1.962 millj. kr. Eigið fé félagsins í árslok var 466 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 4 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2020 var 23%.

Efnahagsleg áhrif vegna kórónuveirufaraldursins eru óveruleg á ársreikning félagsins.

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

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 120 millj. kr. til hluthafa á árinu 2021 vegna rekstrarársins 2020. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

### Stjórnarhættir

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

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

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

Í stjórn Norðurlóðar 4 ehf. er einn stjórnarmaður, kosinn á aðalfundi félagsins, Guðjón Auðunsson sem jafnframt er forstjóri móðurfélagsins. Varamaður er Einar Þorsteinsson. Upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu móðurfélagsins.

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

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

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

---

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2020, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Norðurslóðar 4 ehf. hafa í dag fjallað um ársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 15. febrúar 2021

Í stjórn félagsins:

Guðjón Auðunsson  
Stjórnarmaður

Framkvæmdastjóri:  
Guðjón Auðunsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Norðurslóðar 4 ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Norðurslóðar 4 ehf. fyrir árið 2020. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit yfir heildarafkomu, efnahagsreikning þann 31. desember 2020, yfirlit um sjóðstreymi, eiginfjárfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember. Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahag þess 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé félagsins á árinu 2020, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar á ársreikningi félagsins er í samræmi við innihald skýrslna sem við höfum afhent endurskoðunarnefnd félagsins samanber 11. grein reglugerðar Evrópusambandsins 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 endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Óháði

Við erum óháð Norðurslóð 4 ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra.

Samkvæmt okkar bestu vitund höfum við ekki veitt Norðurslóð 4 ehf. neina óheimila þjónustu sem endurskoðendur félagsins samanber lista yfir óheimila þjónustu sem tilgreind er í grein 5(1) í reglugerð Evrópusambandsins nr. 537/2014.

## Ráðning endurskoðanda

Við vorum upphaflega kosin sem endurskoðendur Norðurslóðar 4 ehf. á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2019 og vorum endurkjörin á aðalfundi félagsins 10. mars 2020.

## Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins fyrir árið 2020. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á hann. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Við höfum uppfyllt skyldur okkar eins og þær eru tilgreindar í kaflanum „Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins“ hér að neðan, sem og í tengslum við lykilatriði í endurskoðun. Endurskoðunin fól í sér hönnun og framkvæmd á endurskoðunaraðgerðum til að bregðast við mati okkar á verulegri áhættu í ársreikningnum. Niðurstaða endurskoðunaraðgerða okkar, þar á meðal þær aðgerðir sem útlistaðar eru hér að neðan, mynda grunn okkar að áritun á ársreikning félagsins.

## Lykilatriði endurskoðunarinnar

## Viðbrögð endurskoðanda

### Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu nr. 8 og 18b eru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 – Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 – Mat á gangvirði.

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

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

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 2.035 milljónir kr. eða 97,7% af heildareignum þann 31. desember 2020.

- \* ávöxtunarkröfu,
- \* áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- \* áætluð framtíðar gjöld,

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

### Lykilatriði endurskoðunarinnar, frh.:

#### Lykilatriði endurskoðunarinnar

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 101 milljónum kr. til hækkunar. Helstu forsendur matsins eru ávöxtunarkrafa og framtíðar leigutekjur.

Stjórnendur telja efnahagsleg áhrif af heimsfaraldri Covid 19 vera óveruleg. Í skýringu nr. 8 í ársreikningi kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats.
- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 8.

Nánar er gerð grein fyrir reikningskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 8.

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

#### Aðrar upplýsingar

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

Álit okkar á ársreikningnum 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 ársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við ársreikninginn 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.

#### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og þeim viðbótarkröfum sem fram koma í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins þannig að hann sé án verulegra anmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og forstjóra að meta rekstrarhæfi félagsins og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða ef genginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

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

#### Viðbrögð endurskoðanda

Ávöxtunarkrafa 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

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

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 .

Viðeigandi skýringar voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningskilareglum væru til staðar.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en 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, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitung ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnu 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 ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Við 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.
- Við metum hvort reikningssskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Við 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 ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. 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.
- Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging ársreikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um öll tengsl eða önnur atriði sem raunhæft er að ætla að gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og eftir því sem við á, til hvaða varúðarráðstafana við höfum gripið til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar vega þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### **Staðfesting um innihald skýrslu stjórnar**

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

Reykjavík, 15. febrúar 2021

Jóhann Unnsteinsson  
löggiltur endurskoðandi

**Ernst & Young ehf.**  
Borgartún 30  
105 Reykjavík



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>			
Leigutekjur .....		171	165
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 26)	( 23)
Hreinar leigutekjur .....		145	142
Stjórnunarkostnaður .....		( 11)	( 11)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....		134	131
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	101	245
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		235	376
Fjármunatekjur .....		0	1
Fjármagnsgjöld .....		( 85)	( 82)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	7	( 85)	( 81)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		150	295
Tekjuskattur .....	13	( 30)	( 59)
<b>Hagnaður og önnur heildarafkoma</b> .....		120	236

Skýringar á blaðsíðum 13 – 32 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	2.035	1.935
Fastafjármunir		2.035	1.935
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	12	11
Bundið fé .....		35	34
Veltufjármunir		47	45
<b>Eignir samtals</b>		2.082	1.980
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		241	241
Óráðstafað eigið fé .....		221	338
Eigið fé	11	466	583
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	12	795	845
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	235	213
Leiguskuldbinding .....		74	74
Langtímaskuldir		1.104	1.132
Vaxtaberandi skuldir .....	12	79	72
Skuldir við tengd félög .....	17	420	179
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	15	13	14
Skammtímaskuldir		512	265
Skuldir samtals		1.616	1.397
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		2.082	1.980

Skýringar á bláðsiðum 13 – 32 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2020

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
<b>1. janúar – 31. desember 2019</b>					
Eigið fé 1. janúar 2019 .....		4	241	183	428
Heildarafkoma ársins .....				236	236
Greiddur arður .....				( 81)	( 81)
Eigið fé 31. desember 2019 .....	11	4	241	338	583
<b>1. janúar – 31. desember 2020</b>					
Eigið fé 1. janúar 2020 .....		4	241	338	583
Heildarafkoma ársins .....				120	120
Greiddur arður .....				( 236)	( 236)
Eigið fé 31. desember 2020 .....	11	4	241	222	467

Skýringar á blaðsíðum 13 – 32 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

## Sjóðstreymisyfirlit ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarafkoma ársins .....		120	236
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 (	101)	( 245)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	85	81
Tekjuskattur .....	13	30	59
		<u>134</u>	<u>131</u>
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	1)	( 2)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	1)	( 2)
Innheimtar vaxtatekjur .....		0	1
Greidd vaxtagjöld .....	(	48)	( 47)
Greidd lóðaleiga .....	(	3)	( 3)
		<u>82</u>	<u>80</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>			
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Bundið fé, breyting .....	(	1)	11
	(	1)	11
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímalána .....	12 (	73)	( 68)
Greiddur arður .....	11 (	236)	( 81)
Skuld við móðurfélag, breyting .....	17	228	58
		<u>81)</u>	<u>91)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....		0	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		0	0
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		0	0

Skýringar á blaðsíðum 13 – 32 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

# Skýringar

## 1. Félagið

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

Félagið er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

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

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 15. febrúar 2021.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 8 og 18b.

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningshaldslegt mat hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi í skýringu 8 um *Mat fjárfestingareigna* og skýringu 13 *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 félagsins 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. ákvarðanir 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 miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

## Skýringar, frh.:

### 3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

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

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

Félagið færir eignir milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 8 um fjárfestingareignir.

### 4. Áhrif Covid-19 á ársreikninginn

Efnahagsleg áhrif Covid-19 veirusýkingarinnar eru engin á ársreikning félagsins, þar sem eign félagsins er að fullu í útleigu til ríkisstofnana.

### 5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lífill 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 8,3 ár (2019: 9,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2020	2019
Innan eins árs .....	168	158
Eftir eitt ár og innan fimm ára .....	671	649
Eftir meira en fimm ár .....	560	703
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls .....	<u>1.399</u>	<u>1.510</u>

Áætlaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tekjur af óútleigðum rýmum eru óverulegar.

Stærstur hluti leigutekna félagsins eru tekjur frá tveimur viðskiptavinum félagsins.

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	14	14
Viðhald og endurbætur .....	9	6
Vátryggingar .....	3	3
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>26</u>	<u>23</u>

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2020	2019
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	0	1
Fjármunatekjur alls .....	0	1
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 46)	( 50)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 31)	( 25)
Vaxtagjöld til móðurfélags .....	( 5)	( 4)
Lóðarleiga .....	( 3)	( 3)
Fjármagnsgjöld alls .....	( 85)	( 82)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 85)	( 81)

### 8. Fjárfestingareignir

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

Bókfært verð 1. janúar .....	1.861	1.616
Matsbreyting ársins .....	101	245
Bókfært verð 31. desember .....	1.962	1.861

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir .....	1.961	1.861
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga .....	74	74
	2.035	1.935

#### Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða .....	936	942
Brunabótamat fasteigna .....	2.646	2.639

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 874 millj. kr. (2019: 917 millj. kr.). Jafnframt hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum undir tryggingarfyrirkomulagi móðurfélagsins að fjárhæð 84.206 millj. kr. í árslok og er félagið í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 136 millj. kr. (2019: 133 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Á fasteignum félagsins hvíla engar innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts þar sem útleigueign félagsins er ekki með 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 félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir félagsins falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum *IVS no. 1 Market Value Basis of Valuation*. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður. Mat þróunareigna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði þróunareigna, til að mynda byggingarétt á hvern fermetra.

## Skýringar, frh.:

### 8. Fjárfestingareignir, frh.:

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum út leigutímann. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,0% til framtíðar (2019: 97,0%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2021 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2019: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru áætlaðar leigutekjur til framtíðar og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Í mati eigna í árslok 2020 eru leigutekjur áætlaðar 2.310 kr. eftir lok leigusamnings (2019: 2.145 kr.) og veginn fjármagnskostnaður metinn 6,1% (2019: 6,2%).

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

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2020		Áhrif á gangvirði 2019	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	68 (	68)	59 (	59)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	-/+ ½%	131 (	153)	121 (	141)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 101 millj. kr. á árinu 2020 samanborið við hækkun að fjárhæð 245 millj. kr. árið áður. Stærstu áhrifaþættir í breytingum á gangvirði á árinu eru verðlag, ávöxtunarkrafa og mat á þróun markaðsleigu.

### 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2020	2019
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur .....	12	11

### 10. Bundið fé

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

### 11. Eigið fé

#### Hlutfé

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



## Skýringar, frh.:

### 11. Eigið fé, frh.:

#### Hlutafé, frh.:

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

#### Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

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

#### Óráðstafað eigið fé

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

#### Eiginfjárstýring

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

Móðurfélagið annast eiginfjárstýringu fyrir samstæðuna í heild. Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum. Markmið samstæðunnar er að hlutfallið sé 60–65%, en það var 58% í árslok 2020.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

#### Arður

Arðgreiðsla að fjárhæð 236 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi 10. mars 2020 var greidd til hluthafa þann 9. september 2020.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 120 millj. kr. til hluthafa á árinu 2021 vegna rekstrarársins 2020.

### 12. Vaxtaberandi skuldir

#### Langtímaskuldir

	2020	2019
Skuldabréfaútgáfa .....	874	917
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 79)	( 72)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	795	845

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

	Vegvir vextir	Loka- gjaldddagi	Eftir- stöðvar 2020	Eftir- stöðvar 2019
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð .....	5,1%	2029	874	917

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2020 .....	0	72
Afborganir 2021 .....	79	76
Afborganir 2022 .....	83	80
Afborganir 2023 .....	87	84
Afborganir 2024 .....	92	89
Afborganir 2025 .....	96	93
Afborganir síðar .....	437	423
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	874	917

Í árslok 2020 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í skýringu 16 (Lausafjáraðhætta).

## Skýringar, frh.:

### 12. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:	2020	2019
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	917	960
Afborganir .....	( 74)	( 68)
Verðbætur .....	31	25
Vaxtaberandi skuldir 31. desember .....	874	917

### 13. Tekjuskattur

#### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar .....	213	162
Tekjuskattur ársins .....	30	59
Tekjuskattur vegna samsköttunar .....	( 8)	( 8)
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember .....	235	213

Tekjuskattsskuldbinding vegna fjárfestingareignar nam 235 millj. kr. í árslok 2020 (2019: 213 millj. kr.)

### 14. Leiguskuldbinding

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið 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 félagsins 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:

	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða 1. janúar .....	74	( 74)
Breyting vegna endurmats .....	0	0
Staða 31. desember .....	74	( 74)

### 15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	2	2
Ógreiddir áfallnir vextir .....	11	12
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	13	14

### 16. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

## Skýringar, frh.:

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

#### Yfirlit, frh.:

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa effirlit 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 endurspeglja breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir félagið að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

#### Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna.

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

Flestir viðskiptamenn félagsins 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.

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

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2020	2019
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	12	11
Bundið fé .....	10	35	34
		<u>47</u>	<u>45</u>

#### Lausafjárahætta

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

Lausafjárahætta félagsins er ekki stór áhættuþáttur. Félagið hefur gert samkomulag við móðurfélagið um stýringu á lausafjárahættu. Í árslok 2020 var eiginfjárlutfall félagsins 22,3%.

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

2020	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir	874	1.100	122	122	367	489
Skuldir við						
tengda aðila .....	420	420	420			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	13	13	13			
	<u>1.307</u>	<u>1.533</u>	<u>555</u>	<u>122</u>	<u>367</u>	<u>489</u>

## Skýringar, frh.:

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

#### Lausafjánhættu, frh.:

2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	917	1.182	118	118	355	591
Skuldir við						
tengda aðila .....	179	179	179			
Viðskiptaskuldir og aðrar						
skammtímaskuldir .....	14	14	14			
	<u>1.110</u>	<u>1.375</u>	<u>311</u>	<u>118</u>	<u>355</u>	<u>591</u>

#### Markaðsáætla

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

#### Vaxtaáætla

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með breytilegum vöxtum og greinast þannig:

	Bókfært verð 2020	Bókfært verð 2019
Fjáreignir með breytilega vexti .....	<u>35</u>	<u>34</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði óveruleg áhrif á afkomu félagsins Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2019. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

#### Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 874 millj. kr. (2019: 917 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2020 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 9 millj. kr. (2019: 9 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2020		2019	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	<u>874</u>	<u>1.008</u>	<u>917</u>	<u>1.006</u>

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

#### Rekstraráætla

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

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráættu 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 rekstraráættu 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.

## Skýringar, frh.:

### 17. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

#### Viðskipti við stjórn og stjórnendur

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

#### Viðskipti tengdra aðila innan félagsins

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan félagsins:	2020	2019
Skuld við móðurfélag .....	( 420)	( 179)

#### Viðskipti tengdra aðila innan félagsins, frh.:

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan félagsins:	2020	2019
Vaxtagjöld .....	( 5)	( 4)
Stjórnunarkostnaður .....	( 11)	( 10)

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

### 18. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

#### a. Erlendir gjaldmiðlar

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

#### b. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

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

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst félagið við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

## Skýringar, frh.:

### 18. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:

#### b. Fjárfestingareignir, frh.:

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

#### c. Fjármálagerningar

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

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

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

#### (iii) Hlutafé

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

#### *Kaup á eigin hlutum*

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

#### d. Virðisrýrnun fjáreigna

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

#### d. Virðisrýrnun fjáreigna, frh.:

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

## Skýringar, frh.:

---

### 18. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir, frh.:

#### e. Skuldbindingar

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

#### f. Tekjur

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

#### g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

#### h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

#### i. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði liði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa liði. Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðaða við 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. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um tekjuskatt sem lagður er á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

#### j. Starfsþáttayfirlit

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

## Stjórnarháttayfirlýsing

### Stjórn og starfshættir stjórnar

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

Stjórn leggur áherslu á að fylgja sem ítarlegast Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og staðfestir úttekt á stjórnarháttum félagsins sem gerð var síðast í febrúar 2019 að sú er reyndin. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2020 og stefnir stjórnin á að fá hana endurtekna á þessu ári. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af þremur nefndarmönnum kjörnum af stjórn. Tveir nefndarmanna koma úr röðum stjórnarmanna félagsins en sá þriðji er utanaðkomandi aðili með fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum sem koma úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins. 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 þær 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 voru samþykktar á stjórnarfundi þann 4. júní 2020. 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 frá 4. júní 2020. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið endurskoðendur félagsins til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér.

Stjórn félagsins staðfesti gildandi áhættustýringarstefnu fyrir félagið á stjórnarfundi þann 4. júní 2020. 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 áhættuþátta félagsins samkvæmt áhættumatinu, breytingum sem orðið hafa frá fyrri mælingu og öðrum þeim atriðum er varða matið og skipta máli. Að jafnaði er þessi greinargerð lögð fram í tengslum við vinnslu árs- eða hálfársuppgjörs. Samhliða umræðu um stöðu áhættuþátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættuþáttum 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. Starfsvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Við mótnun tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur. Nefndin 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 né gerir um það tillögu nú. Launagreiðslur til æðstu stjórnenda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2020, utan fasta umsaminnna launa voru óverulegar, eða innan við 1% 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 2020 voru haldnir 22 stjórnarfundir sem eru verulega fleiri fundir en vanalegt er yfir árið. Skýrist það að sjálfsögðu af þeirri óvenjulegu stöðu sem Covid-19 faraldurinn olli og þeim krefjandi verkefnum sem fylgja henni. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins. Ellefu fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Voru allir nefndarmenn mættir á alla fundina. Í starfskjaranefnd voru haldnir tveir fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við 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 2021. 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, góðgerðarstarf 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 eiga nú 9 dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Martha Eiríksdóttir, varaformaður stjórnar, fyrst kosin í stjórn árið 2013, Thomas Möller, fyrst kosinn í stjórn árið 2015, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017 og Sigríður Sigurðardóttir, fyrst kosin í stjórn árið 2019.

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

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. 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 hagverkfræðingur sem starfað hefur við stjórnun, ráðgjöf og kennslu um margra ára bil og einn stjórnarmanna er arkitekt með mikla reynslu af verkefnastjórn ýmissa framkvæmda. 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. Eru eftirfarandi upplýsingar veittar í því skyni að uppfylla ákvæði þetta.

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 átta dótturfélög sín, atvinnuhúsnæði víða um land, en langstærstur hluti þess er á höfuðborgarsvæðinu. Niunda dótturfélag Reita 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.

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, góðgerðarstarf og samvinnu, auk þess sem hin 17 heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna 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 grunnildi félagsins, jákvæðni, fagmennsku og samvinnu, lífi í daglegri starfsemi þess og hvernig stjórnendur og starfsfólk axla samfélagslega ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gegnsærri og jákvæðri háttsemi. Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins á að minnsta kosti 12 mánaða fresti og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti. 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 2021.

Nasdaq kauphöllin gaf í maí 2019 út útgáfu 2 af valfrjálsum leiðbeiningum til stuðnings skráðum fyrirtækjum sem vilja birta upplýsingar um mælikvarða þeirra varðandi samfélagsábyrgð; eða umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (e. ESG Disclosure – Environmental, Social, Governance). Reitir gaf út sína fyrstu samfélagskýrslu á síðasta ári vegna ársins 2019, og gefur nú út Samfélagskýrslu Reita 2020. Skýrslurnar má sjá 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 samfélagslega ábyrgð.

### Umhverfismál

Reitir hafa lengi lagt áherslu á umhverfismál sem snúa að fasteignum félagsins og áhrifum þeirra á umhverfið. Sérstakan kafla með umhverfisstefnu Reita er nú 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 Samfélagskýrslu Reita 2020 má sjá umfang og niðurstöður þeirra mælinga sem Reitir hafa framkvæmt hvað umhverfismál varðar í samræmi við þá liði sem Nasdaq mælist til að upplýst sé um, 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 eru á útkomu þeirra.

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 Samfélagskýrslu Reita, en stefnt er á að slíkar úttektir verði fengnar þegar fram í sækir. Reitir styðjast við hugbúnaðinn Klappir Core við upplýsingasöfnun sína og greiningar.

### 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 Samfélagskýrslu 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.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

### Félags- og starfsmannamál, frh.:

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.

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 viðkomandi 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 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 febrúar 2019 af Berglindi Ósk Guðmundsdóttur, 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, Fjölskylduhjálpi 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 málaflökkum 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 samfélagslegri 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 myndu vera aukin tíðni flóða vegna hækkunar sjávar og aukinnar úrkomuákefðar. Til að sporna við tjóni af völdum vatnsflóða hafa Reitir hafið framkvæmd áhættumats vegna loftslagsbreytinga fyrir allar fasteignir í rekstri félagsins, og verða settar fram mótvægisáðgerðir við hæfi eftir útkomu áhættumats fyrir hverja og eina eign.

Útgáfa Samfélagsskýrslu 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 málaflökkum til heilla fyrir félagið og haghafa þess í sem víðasta skilningi.

