

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2015

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit	29
Stjórnarháttaryfirlýsing	30

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Félagið var skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði árið 2012. Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.428.700.000 kr. Hluthafar í félaginu voru 628 í ársbyrjun en 581 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,59%
Stefnir hf.	12,62%
Sigla ehf.	8,56%
Gildi lífeyrissjóður	7,99%
Stapi lífeyrissjóður	6,21%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	4,13%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	3,87%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	3,77%
Júpiter rekstrarfélag hf.	3,32%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,88%

Eftirfarandi verkefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2015:

Stækkun og styrking félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu þess með kaupum á eignum og eignasöfnum.

Grisjun eignarsafnsins með sölu á minni og óhagkvæmari eignum.

Hafin er vinna við endurskipulagningu á Smáralind og umhverfi með það að leiðarljósi að styrkja og efla verslanamiðstöðina.

Aukin uppbygging við Egilshöll í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra leigutaka.

Þátttaka í uppbyggingu og kaup nýrra verslana og þjónusturýma í miðbæ Reykjavíkur s.s. Hafnartorg og Austurstræti.

Unnið hefur verið að styrkingu innviða félagsins m.a. með uppfærslu á áhættustefnu félagsins, vinnu við stefnumótun og endurskoðun á innra skipulagi.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.545 millj. kr. á árinu 2015 samanborið við 4.765 millj. kr. árið 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2015 var 3.625 millj. kr. samanborið við 3.035 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 4.376 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi.

Heildareignir samstæðunnar námu 66.609 millj. kr. í árslok 2015 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 63.949 millj. kr. Eigið fé félagsins var 22.264 millj. kr. og þar af hlutafé 1.429 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 33% í lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2016, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárrækingum félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2015 telur 107 fasteignir samtals 272.420 m² að stærð sem flokkast þannig:

Verslunarhúsnæði	35%
Skrifstofuhúsnæði	28%
Ferðaiðnaður, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	24%
Íþróttir og afþreying	13%

Breytingar á eignasafni

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2015 voru eftirfarandi:

Í byrjun maí samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á eignasafni Fastengis ehf. dótturfélagi Íslandsbanka. Um var að ræða safn 79 eigna alls 62.000 m² að stærð. Útleiguhlutfall í safninu var við kaupin lágt. Keyptar eignir hentuðu mjög vel inn í eignasafn Regins. Kaupin voru fjármögnuð að stærstum hluta með aukinni skuldsetningu.

Félagið keypti fasteignirnar Lækjargata 2, Austurstræti 22 og Austurstræti 22a af Reykjavíkurborg í ágúst. Um er að ræða hús sem voru endurbyggð í kjölfar bruna 2007. Húsin eru hágæða eignir staðsettar á einum besta stað í miðborginni. Húsin eru alls 2.386 m².

Á árinu hófust framkvæmdir í tengslum við endurskipulagningu Smáralindar m.a. með endurbótum á Smárabíó, bílastæðahúsi og upp færslu á húskerfum.

Unnið var að frekari útfærslu og þróun á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hafnartorg) sem félagið keypti á árinu 2014. Framkvæmdir hófust á árinu og er áætlað að verkefnið verði afhent Reginn í byrjun árs 2018.

Í september var tekið í notkun 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll. Reykjavíkurborg leigir allt húsið m.a. undir starfsemi fimleikadeildar Fjölnis. Einnig var gervigras á innanhússvelli endurnýjað og uppfyllir grasið nú FIFA 2 Star staðal Alþjóðaknattspyrnusambandsins.

Í nóvember var undirritað samkomulag við eigendur félaganna Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. um kaup Regins á öllu hlutafé félaganna. Með þeim viðskiptum eignast Reginn eignasafn sem er metið að heildarvirði 10.050 millj. kr. Eignasafnið samanstendur af 23 fasteignum og er heildar fermetrafjöldi safnsins um 42.000 m². Fasteignasafnið hentar vel starfsemi og áherslum Regins, en megnið af safninu eru eignir með góðu og traustu tekjustreymi byggt á langtíma samningum. Hluti safnsins eru eignir með lægri meðaltekjur byggðar á skemmri samningum og gefa þ.a.l. möguleika á endurskipulagningu. Greitt verður fyrir eignarhluti í félögunum með 126,6 millj. eignahluta í Regin hf. Á fasteignasafninu hvíla lán sem nema um 7.500 millj. kr. Beðið er afgreiðslu hluthafafundar Regins hf. á hlutafjárukningunni.

Á árinu hefur félagið selt 29 fasteignir sem eru alls 20.080 m² að stærð. Söluverð þessa eigna var 2.588 millj. kr.

Ennfremur var unnið að fjölmörgum viðhalds- og endurbótaverkefnum í eignum félagsins.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra 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 Regins hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogi, 1. mars 2016.

Í stjórn félagsins:



The image shows four handwritten signatures in blue ink, arranged in two columns. The signatures are:
Top left: A signature that appears to be 'Sinnas Gunnarsson'.
Middle left: A large, stylized signature that appears to be 'Jóhanna'.
Top right: A signature that appears to be 'Ólafur Guðmundsson'.
Middle right: A signature that appears to be 'Alvina Jónsdóttir'.
Bottom right: A signature that appears to be 'Bryndís Hrafnkelsdóttir'.

Forstjóri:



The image shows a single handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Alf Skarphéðinn'.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

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

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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, 1. mars 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur	5	5.545	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.602)	(1.438)
		3.943	3.327
Stjórnunarkostnaður		(318)	(292)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		3.625	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	3.505	1.206
Söluhagnaður fjárfestingareigna		150	0
Rekstrarhagnaður		7.280	4.241
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		43	35
Fjármagnsgjöld		(2.203)	(1.496)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.160)	(1.461)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.120	2.780
Tekjuskattur	16	(744)	(551)
Heildarhagnaður ársins		4.376	2.229
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	14	3,06	1,61

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	63.949	53.637
Eignir til eigin nota	10	80	58
Fastafjármunir		<u>64.029</u>	<u>53.695</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.872	389
Handbært fé	12	708	647
Veltufjármunir		<u>2.580</u>	<u>1.036</u>
Eignir samtals		<u>66.609</u>	<u>54.731</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.429	1.429
Varasjóðir		9.080	9.080
Matsbreyting fjárfestingareigna		7.415	4.947
Óráðstafað eigið fé		4.340	2.432
Eigið fé	13	<u>22.264</u>	<u>17.888</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	37.600	29.822
Tekjuskattsskuldbinding	16	4.062	3.310
Langtímaskuldir		<u>41.662</u>	<u>33.132</u>
Vaxtaberandi skuldir	15	1.874	3.039
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	809	672
Skammtímaskuldir		<u>2.683</u>	<u>3.711</u>
Skuldir samtals		<u>44.345</u>	<u>36.843</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>66.609</u>	<u>54.731</u>

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2015

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2014					
Eigið fé 1.1.2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Heildarhagnaður ársins			945	1.284	2.229
Framlag í lögbundinn varasjóð		32		(32)	0
Hlutfjárukning	129	1.988			2.117
Eigið fé 31.12.2014	<u>1.429</u>	<u>9.080</u>	<u>4.947</u>	<u>2.432</u>	<u>17.888</u>
Árið 2015					
Eigið fé 1.1.2015	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888
Heildarhagnaður ársins			2.468	1.908	4.376
Eigið fé 31.12.2015	<u>1.429</u>	<u>9.080</u>	<u>7.415</u>	<u>4.340</u>	<u>22.264</u>

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		4.376	2.229
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	3.505)	(1.206)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	150)	0
Afskriftir	10	7	5
Hrein fjármagnsgjöld	8	2.160	1.461
Tekjuskattur	16	744	551
		<u>3.632</u>	<u>3.040</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		298	0
Breyting á rekstartengdum skuldum		98	(163)
		<u>4.028</u>	<u>2.877</u>
Innheimtar vaxtatekjur		43	35
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.697)	(1.240)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.374</u>	<u>1.672</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9 (	5.510)	(3.148)
Söluverð fjárfestingareigna	9	1.146	54
Fjárfesting í eignum til eigin nota	10 (	29)	(39)
Söluverð eigna til eigin nota	10	0	3
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.393)</u>	<u>(3.130)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný lán		9.342	9.469
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	3.860)	(1.678)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	3.402)	(6.259)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.080</u>	<u>1.532</u>
Hækkun á handbæru fé		61	74
Handbært fé í ársbyrjun		647	573
Handbært fé í árslok	12	<u>708</u>	<u>647</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9 (	3.735)	(9.215)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	260)	(274)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		3.940	7.128
Hlutfjárakning		0	2.117
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	40
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	9 (	1.442)	0
Söluverð fjárfestingareigna	9	1.442	0

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2015 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar 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. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 26.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 1. mars 2016.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samstæðuársreikningsins 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 endurskoðaðar reglulega. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

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

Skýring 9 - mat fjárfestingareigna.

Skýring 16 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla 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.:

Gangvirðið er flokkað samkvæmt stöðlunum í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

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

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar og skuldar flokkast á mismunandi stig í stigaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli stiga í stigaflokkuninni 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 um fjárfestingareignir.

4. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfsþætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur eigna í endurskipulagningu

Rekstrarstarfsþættir 2015

	Móður- félag	Atvinnu- eignir	Smára- lind	Egils- höll	Endur- skipu- lagning eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	2.732	1.432	585	267	(19)	4.997
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	394	154	0	0	548
Rekstrartekjur innan samstæðu ..	125	0	0	0	0	(125)	0
	125	2.732	1.826	739	267	(144)	5.545
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	0	(520)	(244)	(100)	(113)	0	(977)
Rekstur í fasteignum	0	0	(479)	(148)	0	2	(625)
Stjórnunarkostnaður	(335)	(61)	(45)	(13)	(6)	142	(318)
(Rekstrartap) -hagnaður							
fyrir matsbreytingu	(210)	2.151	1.058	478	148	0	3.625
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	0	1.490	199	599	1.217	0	3.505
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	0	35	0	0	115	0	150
(Rekstrartap) -hagnaður	(210)	3.676	1.257	1.077	1.480	0	7.280
Hrein fjármagnsgjöld							(2.160)
Tekjuskattur							(744)
Heildarhagnaður ársins							4.376
Eignir 31.12.2015	30.455	39.474	18.524	11.358	7.180	(40.382)	66.609
Skuldir 31.12.2015	8.470	25.844	10.035	7.741	3.674	(11.139)	44.625

Skýringar, frh.:

4. Starfsþáttayfirlit, frh.: Rekstrarstarfsþættir 2014

	Móður- félag	Atvinnu- eignir	Smára- lind	Egils- höll	Endur- skipu- lagning eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	2.266	1.413	571	0	(13)	4.237
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	389	139	0	0	528
Rekstrartekjur innan samstæðu ..	118	0	0	0	0	(118)	0
	118	2.266	1.802	710	0	(131)	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(527)	(242)	(89)	0	0	(858)
Rekstur í fasteignum	0	0	(426)	(154)	0	0	(580)
Stjórnunarkostnaður	(302)	(58)	(45)	(18)	0	131	(292)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingu	(184)	1.681	1.089	449	0	0	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	218	701	287	0	0	1.206
(Rekstrartap) -hagnaður	(184)	1.899	1.790	736	0	0	4.241
Hrein fjármagnsgjöld							(1.461)
Tekjuskattur							(551)
Heildarhagnaður ársins							<u>2.229</u>
Eignir 31.12.2014	26.542	33.890	17.666	8.979	0	(32.346)	54.731
Skuldir 31.12.2014	8.654	22.974	9.955	6.082	0	(10.822)	36.843

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2015	2014
Leigutekjur	4.997	4.237
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	548	528
Rekstrartekjur samtals	<u>5.545</u>	<u>4.765</u>

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2014: 8 ár).

Skýringar, frh.:

5. Rekstrartekjur, frh.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2015 (desember 2014). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2015	2014
Innan 1 árs	5.219	4.533
Eftir 1 ár en innan 5 ára	15.082	14.218
Eftir meira en 5 ár	19.020	19.315
	<u>39.321</u>	<u>38.066</u>

Um 14% af leigutekjum samstæðunnar 2015 komu frá stærsta leigutakanum samanborið við 17% árið 2014.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	756	647
Tryggingar	56	56
Rekstur í fasteignum	625	580
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	165	155
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>1.602</u>	<u>1.438</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	429	390
Lífeyrisgjöld	46	37
Önnur launatengd gjöld	47	39
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>522</u>	<u>466</u>
Stöðugildi að meðaltali	53	50
Stöðugildi í lok árs	54	51

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	321	245
Stjórnunarkostnaður	201	221
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>522</u>	<u>466</u>

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur	<u>43</u>	<u>35</u>
Fjármunatekjur samtals	<u>43</u>	<u>35</u>
Vaxtagjöld	(1.555)	(1.230)
Verðbætur	(648)	(266)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(2.203)</u>	<u>(1.496)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.160)</u>	<u>(1.461)</u>

9. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa, sex mánaða meðaltal 2014) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% (2014:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 96,5-98,0%, meðaltal 96,7% (2014: 96,5-98,0%, meðaltal 96,8%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 3.505 millj. kr. (2014: 1.206 millj. kr.).

Sundurliðun fjárfestingareigna 2015:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls
Kostnaðarverð					
Staða 1.1.	22.491	10.779	8.943	5.240	47.453
Fjárfesting á árinu	1.102	3.520	2.898	212	7.732
Endurbætur á árinu	340	290	229	654	1.513
Selt á árinu	(487)	(67)	(1.413)	(51)	(2.018)
Staða 31.12.	23.446	14.522	10.657	6.055	54.680
Matsbreyting					
Staða 1.1.	1.384	1.571	1.112	2.117	6.184
Selt á árinu	(139)	0	(281)	0	(420)
Matsbreyting ársins	348	1.317	1.273	567	3.505
Staða 31.12.	1.593	2.888	2.104	2.684	9.269
Bókfært verð 31.12	25.039	17.410	12.761	8.739	63.949

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2015:

	Verzlunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	500-11.700	940-3.700	660-5.000	1.100-3.100	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr.	2.700	2.076	2.340	2.156	2.368
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,3-8,6%	6,2-8,2%	6,2-8,5%	5,9-8,0%	
Vegið meðaltal	6,7%	6,6%	6,5%	5,9%	6,5%

Sundurliðun fjárfestingareigna 2014:

Kostnaðarverð

Staða 1.1.	15.617	7.882	6.768	4.852	35.119
Fjárfesting á árinu	6.731	2.554	1.416	0	10.701
Endurbætur á árinu	172	343	759	388	1.662
Selt á árinu	(29)	0	0	0	(29)
Staða 31.12.	22.491	10.779	8.943	5.240	47.453

Matsbreyting

Staða 1.1.	995	1.245	834	1.929	5.003
Selt á árinu	(25)	0	0	0	(25)
Matsbreyting ársins	414	326	278	188	1.206
Staða 31.12.	1.384	1.571	1.112	2.117	6.184
Bókfært verð 31.12	23.875	12.350	10.055	7.357	53.637

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2014:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	800-11.500	700-3.200	950-5.000	1.400-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr.	2.350	1.850	1.850	2.000	2.100
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,4-8,3%	6,3-8,3%	6,3-8,4%	6,0-6,4%	
Vegið meðaltal	6,7%	6,7%	6,6%	6,1%	6,6%

Næmisgreining gangvirðis:

	2015		2014	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	3.790	(3.790)	2.441	(2.441)
Hækkun (lækkun) á nýtingarhlutfalli um 1%-stig	1.137	(1.137)	636	(636)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	5.547	(4.800)	3.495	(3.181)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 59.327 millj. kr. (2014: 47.251 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 38.804 millj. kr. (2014: 30.821).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.878 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 1.599 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 42.640 millj. kr. (2014: 33.477 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 67.156 millj. kr. (2014: 53.521 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 4.500 millj. kr. (2014: 4.200 millj. kr.).

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2015	2014
Kostnaðarverð		
Heildarverð 1.1.	72	37
Keypt á árinu	29	39
Selt á árinu	0 (	4)
Heildarverð 31.12.	<u>101</u>	<u>72</u>
Afskriftir		
Afskrifað 1.1.	14	10
Afskrift ársins	7	5
Afskriftir færðar út	0 (	1)
Afskrifað 31.12.	<u>21</u>	<u>14</u>
Bókfært verð 31.12.	<u>80</u>	<u>58</u>

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptakröfur	268	241
Eftirstöðvar söluverðs	1.442	0
Aðrar skammtímakröfur	162	148
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.872</u>	<u>389</u>

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 19.

12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

13. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.429 millj. kr. í árslok 2015 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir

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

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Varasjóðir greinist þannig:

	2015	2014
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	8.723	8.723
Lögbundinn varasjóður	357	357
Varasjóðir alls	9.080	9.080

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum til og frá öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfall af fjárfestingaeignum undir 65%.

Stjórn félagsins samþykkti nýja fjárfestingarstefnu á stjórnarfundi 20. apríl 2015.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2015 og 2014. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016.

14. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. 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 hlutfé.

	2015	2014
Hagnaður ársins	4.376	2.229
Hlutfé í ársbyrjun	1.429	1.300
Áhrif innborgaðs hlutfjár	0	86
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.429	1.386
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	3,06	1,61

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

	2015	2014
Vaxtaberandi langtímaskuldir	38.804	30.821
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(1.204)	(999)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	<u>37.600</u>	<u>29.822</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda	1.204	999
Skammtímalánalína vegna framkvæmda og kaupa á eignum	670	2.040
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>1.874</u>	<u>3.039</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>39.474</u>	<u>32.861</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vextir 2015	Bókfært verð 2015	Vextir 2014	Bókfært verð 2014
Verðtryggðar skuldir	2022-2043	3,85%	14.741	3,85%	14.905
Verðtryggðar skuldir	2043	3,95%	8.571	3,95%	8.712
Verðtryggðar skuldir	2040	3,90%	7.836	-	0
Verðtryggðar skuldir	2022	3,60%	1.502	-	0
Verðtryggðar skuldir	2043	4,35%	5.724	4,43%	6.714
Óverðtryggðar skuldir	2016-2023	7,50%	1.100	7,20%	2.530
Vaxtaberandi skuldir samtals			<u>39.474</u>		<u>32.861</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2015	2014
Afborgun 2015	0	999
Afborgun 2016	1.204	1.010
Afborgun 2017	1.277	1.012
Afborgun 2018	1.350	1.017
Afborgun 2019	1.356	1.023
Afborgun 2020	1.362	1.030
Afborganir síðar	<u>32.255</u>	<u>24.730</u>
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>38.804</u>	<u>30.821</u>

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2015.

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2015	2014
Hagnaður ársins	4.376	2.229
Tekjuskattur ársins	744	551
Hagnaður fyrir tekjuskatt	5.120	2.780

	2015	2014
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.024	20,0% 556
Breyting á niðurfærslu tekjuskattseignar	(5,5%) (280)	0,0% 0
Mismunur á áætluðum og álögðum gjöldum	0,0% 0	(0,2%) (5)
Virkur tekjuskattur	14,5% 744	19,8% 551

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2015	2014
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	3.310	2.004
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu	8	755
Tekjuskattur ársins	744	551
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	4.062	3.310

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	4.988	4.050
Viðskiptakröfur	(13)	(43)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(913)	(977)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	0	280
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	4.062	3.310

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	1.630	2.278
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	660	832
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	436	412
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	789	913
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	104	68
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	395	375
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	9	9
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	543	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.566	4.887

Skýringar, frh.:

17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptaskuldir	295	198
Áfallnir ógreiddir vextir	332	308
Aðrar skammtímaskuldir	182	166
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	809	672

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

19. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenna niðurfærslan er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 62 millj. kr. í árslok (2014: 102 millj. kr.).

Mesta mögulega tap vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	2015	2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.872	389
Handbært fé	12	708	647
Mesta mögulega tap samtals		2.580	1.036

Skýringar, frh.:

20. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hætta á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 3.170 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 1.200 millj. kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Samnings-			Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár
	Bókfært verð	bundið sjóðsflæði	Innan árs			
2015						
Vaxtaberandi skuldir	39.474	60.728	3.430	5.609	8.418	43.271
Viðskiptaskuldir	295	295	295	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	514	514	514	0	0	0
	<u>40.283</u>	<u>61.537</u>	<u>4.239</u>	<u>5.609</u>	<u>8.418</u>	<u>43.271</u>
2014						
Vaxtaberandi skuldir	32.861	52.953	4.398	4.381	4.236	39.938
Viðskiptaskuldir	198	198	198	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	474	474	474	0	0	0
	<u>33.533</u>	<u>53.625</u>	<u>5.070</u>	<u>4.381</u>	<u>4.236</u>	<u>39.938</u>

21. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhöttu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2015	2014
Fjárskuldir verðtryggðar	(38.374)	(30.131)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	708	647
Fjárskuldir óverðtryggðar	(1.100)	(2.530)
Fjárskuldir verðtryggðar	0	(200)

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörstegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 4 millj. kr. (2014: 21 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2014.

Skýringar, frh.:

21. Markaðsáætta, frh.:

Verðbólguáætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 38.374 millj. kr. (2014: 30.331 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 384 millj. kr. (2014: 303 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2015		2014	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	39.474	40.050	32.861	32.861

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

22. Rekstraráætta

Rekstraráætta 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 almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. 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.

23. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2015	2014
Tómas Kristjánsson, varaformaður (50% eign í Siglu ehf.)	61.133	61.133
Finnur Reyf Stefánsson, varamaður (50% eign í Siglu ehf.)	61.133	61.133
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	10	0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	122	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.	24	24

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.

Skýringar, frh.:

23. Tengdir aðilar, frh.:

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	2015		2014	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarformaður	6,2	0,6	5,4	0,5
Tómas Kristjánsson, varaformaður	3,2	0,3	2,2	0,2
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	2,4	0,2	0,0	0,0
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	3,6	0,3	2,2	0,2
Sigríður Hrefna Valdimarsdóttir, stjórnarmaður	3,2	0,3	2,2	0,2
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, varamaður	0,4	0,0	0,7	0,0
Jón Steindór Valdimarsson, fv. stjórnarmaður	1,1	0,1	2,2	0,2
Elín Jónsdóttir, fv. stjórnarformaður	0,0	0,0	1,2	0,1
Guðríður Friðriksdóttir, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,6	0,0
Stanley Páll Pálsson, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,9	0,0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	31,4	4,3	31,4	4,3
Katrín B. Sverrisdóttir, framkvæmdastjóri	19,9	2,9	16,9	2,4
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.	19,1	1,8	16,2	1,6
Tveir aðrir framkvæmdastjórar (þrír 2014)	33,6	3,7	38,3	3,7
Alls	124,0	14,5	120,4	13,4

Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

24. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru fimmtán í árslok 2015 og eru eftirtalin:

	Eignarhlutur	
	2015	2014
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
Almenna byggingafélagið ehf.	100%	100%
Goshóll ehf.	100%	100%
Stórhöfði ehf.	100%	100%
Summit ehf.	100%	100%
Vist ehf.	100%	100%
Fasteignafélagið Óðinsvé ehf.	100%	100%
RA 5 ehf.	100%	100%
RA 6 ehf. (áður Bréfabær ehf.)	100%	0%
RA 7 ehf. (áður Fjárvari ehf.)	100%	0%
RA 8 ehf. (áður Sævarhöfði ehf.)	100%	0%

25. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Í júlí 2014 var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Kaupverðið að fjárhæð 3.400 millj. kr. verður greitt út miðað við framvindu á næstu þremur árum.

Samstæðan er með á heildsöluleigu á 1.100 m² og er heildarskuldbinding vegna þess 24 millj. kr. á næsta ári.

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Einnig er gert ráð fyrir 500 íbúðum á svæðinu. Eignahlutur félagsins í svæðinu er 34%. Beinn kostnaður vegna verkefnisins hefur verið eignfærður.

Í nóvember 2015 var undirritað samkomulag við eigendur félaganna Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. um kaup Regins hf. á öllu hlutafé félaganna. Með þeim viðskiptum þá eignast Reginn eignasafn sem er metið að heildarvirði 10.050 millj. kr. Eignasafnið samanstendur af 23 fasteignum og er heildar fermetrafjöldi safnsins um 42.000 m². Greitt verður fyrir eignarhluti í félögunum með 126,6 millj. eignahluta í Regin hf. Á fasteignasafninu hvíla lán sem nema um 7.500 millj. kr. Beðið er afgreiðslu hluthafafundar Regins á hlutafjárukningunni.

26. 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 að laga þær aðferðum samstæðunnar.

(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. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 9.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður 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. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma.

Skýringar, frh.:

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, 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 söluhagnaður (-tap) af fjárfestingareignum.

Við sölu fjárfestingareigna er áður færð matsbreyting færð af eiginfjárliðnum matsbreyting fjárfestingareigna yfir á óráðstafað eigið fé að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa.

c. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisýrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími er 5-10 ár.

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörssdegi og breytt ef við á.

(i) 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.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum 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 virðisýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

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.

Í skýringu 26i er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Skýringar, frh.:

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til lækkunar á eigin fé.

e. Virðisýrnun

Fjáreignir

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

Virðisýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisýrnunar.

Virðisýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt við atburði sem átti sér stað eftir að virðisýrnunin var færð. Virðisýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

f. Skuldbindingar

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

g. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum 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 uppgjörsteggi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félag af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

k. 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 móðurfélagsins, 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 hlutfé.

l. Starfsþáttayfirlit

Rekstrarstarfsþáttur er hluti samstæðunnar sem fæst við viðskipti og er fær um að afla tekna og stofna til gjalda, að meðtöldum tekjum og gjöldum vegna viðskipta við aðra hluta samstæðunnar. Afkoma allra starfsþátta samstæðunnar er reglulega yfirfarinn af stjórnendum og stjórn til að ákvarða hvernig eignum hennar er skipt á starfsþætti og til að meta frammistöðu þeirra.

Rekstrarafkoma starfsþátta, eignir og skuldir þeirra samstanda af liðum sem tengja má beint við hvern starfsþátt og þá liði sem hægt er að skipta milli starfsþátta á rökrænan hátt.

m. Nýir reikningsskilastaðlar

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

Ársfjórðungsyfirlit - óendurskoðað

Árið 2015	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur	1.242	1.369	1.417	1.517	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(362)	(388)	(404)	(448)	(1.602)
	<u>880</u>	<u>981</u>	<u>1.013</u>	<u>1.069</u>	<u>3.943</u>
Stjórnunarkostnaður	(81)	(75)	(73)	(89)	(318)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	799	906	940	980	3.625
Matsbreyting fjárfestingareigna	333	705	545	1.922	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	9	67	74	150
Rekstrarhagnaður	1.132	1.620	1.552	2.976	7.280
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	13	7	8	15	43
Fjármagnsgjöld	(427)	(827)	(745)	(204)	(2.203)
Hrein fjármagnsgjöld	(414)	(820)	(737)	(189)	(2.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	718	800	815	2.787	5.120
Tekjuskattur	(144)	(160)	(163)	(277)	(744)
Heildarhagnaður tímabilsins	574	640	652	2.510	4.376
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,40	0,45	0,46	1,76	3,06
Árið 2014					
Rekstrartekjur	1.031	1.150	1.277	1.307	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(340)	(362)	(345)	(391)	(1.438)
	<u>691</u>	<u>788</u>	<u>932</u>	<u>916</u>	<u>3.327</u>
Stjórnunarkostnaður	(73)	(85)	(70)	(64)	(292)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	618	703	862	852	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna	265	212	153	576	1.206
Rekstrarhagnaður	883	915	1.015	1.428	4.241
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	7	11	6	11	35
Fjármagnsgjöld	(394)	(484)	(481)	(137)	(1.496)
Hrein fjármagnsgjöld	(387)	(473)	(475)	(126)	(1.461)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	496	442	540	1.302	2.780
Tekjuskattur	(99)	(89)	(108)	(255)	(551)
Heildarhagnaður tímabilsins	397	353	432	1.047	2.229
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,31	0,25	0,30	0,73	1,61

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og *Leiðbeiningar um stjórnarhætti* fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og www.leidbeiningar.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti* samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Félagið fylgir *Leiðbeiningunum um stjórnarhætti* í meginatriðum, frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því.

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa eiga að einkennast af hreinskilni og vera skýr og samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 21. apríl 2015.

Stjórn félagsins í árslok 2015 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Benedikt K. Kristjánsson formaður stjórnar hefur setið í stjórn frá desember 2012. Bryndís Hrafnkelsdóttir, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson varaformaður stjórnar hafa setið í stjórn frá apríl 2014 og Albert Þór Jónsson var kosinn nýr í stjórn á aðalfundi félagsins í apríl 2015. Í varastjórn sitja Finnur Reyur Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir. Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Í stjórn félagsins eru þrjú karlar og tvær konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Benedikt K. Kristjánsson, er tengdur stórum hluthafa samkvæmt skilgreiningu í grein 2.3. í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp og upplýsingagjöf og fleira. Starfsreglur stjórnar eru frá 22. apríl 2013 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins www.reginn.is.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd, og eru starfsreglur nefndanna aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2015 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Albert Þór Jónsson, ásamt utanaðkomandi löggiltum endurskoðanda. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt *Leiðbeiningum um stjórnarhætti*. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru frá 25. nóvember 2014. Endurskoðunarnefnd á að lágmarki árlega að gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2015 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Benedikt K. Kristjánsson, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögu að starfskjarastefnu félagsins og eftirfylgni með henni, (2) móta tillögu um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar eru frá 5. maí 2015.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Félagið hefur ekki gert neina samninga við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Við starfsmenn hafa verið gerðir hefðbundnir ráðningarsamningar með venjulegum uppsagnarfresti.

Innra eftirlit og áhættustýring felst í eftirliti með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipta innherja sé fylgt.

Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2015-2016. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við að bæta störf sín og auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samvirkusemi. Mæting á stjórnarfundi var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn yfirfór það hvernig henni tókst að uppfylla fjárhags- og starfsáætlun sína fyrir liðið starfsár.

Á árinu 2015 voru haldnir 25 stjórnarfundir, 8 fundir í endurskoðunarnefnd og 2 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar.

Stjórn hefur hafið vinnu við mótun stefnu um samfélagslega ábyrgð og siðferðisviðmið og hefur samþykkt siðareglur fyrir félagið og dótturfélög þess. Formleg stefna um samfélagslega ábyrgð hefur ekki verið samþykkt en siðareglurnar taka á hluta þeirra þátta sem heyra undir stefnu um samfélagslega ábyrgð.