

Reginn ehf.
Ársreikningur samstæðunnar
2011

Reginn ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Reginn ehf., sem er hlutafélag í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., tók til starfa vorið 2009 og er ætlað að fara með eignarhald á ákveðnum eignum sem bankinn eignast í kjölfar fullnustuaðgerða eða annars konar skuldaskila. Félagið ber ábyrgð á umsýslu, rekstri og ráðstöfun fasteigna eða fasteignafélaga. Þær eignir sem um ræðir eru uppbyggingar- og þróunarverkefni, skipulögð byggingasvæði, umfangsmeiri íbúðarbyggingar í vinnslu og byggingu, umfangsmeiri fullgerðar íbúðarbyggingar, ófullgert atvinnuhúsnæði, fullgert atvinnuhúsnæði, fasteignaþróunarverkefni og eignarhlutir í fasteignafélögum.

Starfsemi samstæðunnar er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi s.s. verslana og þjónustu, iðnaðar og skrifstofu, íþróttar og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Í tengslum við ákvörðun eiganda félagsins um að skrá félagið í Kauphöll Íslands á vormánuðum 2012, var uppbyggingu og eignasamsetningu félagsins breytt í lok síðasta rekstrarárs. Megin breyting á félaginu var eftirfarandi:

Frá félaginu voru seldar þróunar- og uppbyggingareignir sem keypt höfðu verið inn í félagið á árunum 2009 til 2011. Eignir voru seldar á bókfærðu verði sem var 9.927 millj. kr. í árslok 2011. Kaupandi var Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans hf. Með kaupsamning milli Hamla ehf. og Regins ehf. var félagið Reginn Þróunarfélag ehf. selt. Dótturfélag Regins Þróunarfélags ehf. sem fylgdu því félagi eru: Reginn Íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í1 ehf, Reginn Í2 ehf, Reginn ÞR1 ehf., Laugavegsreitir ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Grípír ehf. og 60% eignarhlutur í Þróunarfélagi BRB ehf.

Gerður var tímabundinn rekstrar- og þjónustusamningur milli Regins ehf. og Hamla ehf. um að Reginn ehf. annaðist rekstur og uppbyggingu þeirra eigna sem seldar voru.

Eftir sölu uppbyggingar og þróunareigna frá Reginn ehf. samanstendur eignasafn samstæðunnar í árslok af vel tekjugefandi eignum með hátt útleiguhlutfalli og safn traustra leigutaka. Bókfært verð fjárfestingareigna í árslok 2011 var 27.104 millj. kr.

Samhliða breytingum hefur stjórnkerfi félagsins verið aðlagð. Í byrjun árs 2012 var hlutafé félagsins aukið um 1.800 m.kr. og félagið breytt úr einkahlutafélagi (ehf.) í hlutafélag (hf.) og samþykktir aðlagðar fyrirhuguðum skráningaráformum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Við samanburð á milli rekstrarára þarf að hafa í huga að miklar breytingar hafa átt sér stað á eignarsafni félagsins. Nýjar og tekjugefandi eignir hafa verið keyptar inn í félagið, einnig hefur tekist að ljúka uppbyggingu fjölda þróunar- og uppbyggingarverkefna og gera þau tekjugefandi.

Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 1.311 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 29.946 millj. kr. í árslok 2011 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 6.669 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 5.610 millj. kr. og eiginfjárhlutfall félagsins var um 22%. Engin breyting var á hluthöfum á árinu og er allt hlutafé er í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárræikningum.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 3.171 millj. kr. á árinu 2011 samanborið við 2.254 millj. kr. árið 2010.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á árinu 2011 var 1.501 millj. kr. samanborið við 948 millj. kr. árið áður.

Við skoðun á ársreikning félagsins þarf að taka tillit til þess að í rekstrarreikningi félagsins er rekstur þeirra uppbyggingar- og þróunareigna sem seldar voru frá Reginn ehf. í árslok.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2011 að undangenginni sölu uppbyggingar og þróunareigna telur 31 fasteign samtals 160.481 m² að stærð og sem flokka má eftirfarandi:

Verslunarhúsnæði	51%
Íþróttir og afþreying	24%
Skrifstofuhúsnæði	16%
Geymsla og iðnaðarhúsnæði	9%

Miðað við bókfært virði eigna þá er meðaltals verðmat á m² um 170 þús. kr. Fjórar einstakar eignir þ.e. Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöll sem saman mynda Egilshöll og Sundlaugavegur 30A mynda 63% af eignum félagsins miðað við stærð.

Framkvæmdir

Á árinu 2011 var lokið við uppbyggingu Suðurlandsbrautar 14, sem er um 2.800 m² skrifstofuhúsnæði sem hýsir bankaútibú Íslandsbanka hf.. Einnig var lokið við byggingu milligólfs í Vetrargarði Smáralindar sem afhent var leigutaka „Skemmtigarðinum“ í september. Í framhaldi af undirritun leigusamnings við Keiluhöllina ehf. í september um leigu á 2.900 m² rými í Egilshöll voru hafnar framkvæmdir við innréttingu á keilusal með tilheyrandi stoðstarfssemi, áætluð verklok eru í apríl 2012. Í tengslum við undirritun leigusamnings við Lífland ehf. í nóvember um leigu á 3.800 m² rými að Brúarvogi 1 – 3 voru framkvæmdir við fullnaðarfrágang byggingarinnar boðnar út í desember, áætluð verklok eru í maí 2012.

Unnið var að lúkningu framkvæmda við Borgartún 20 auk þess sem útboð á endurbyggingu Borgartúns 33 fór fram í desember. Ennfremur var unnið að fjölmörgum viðhalds- og endurbóta verkefnum í leigueignum félagsins.

Málaferli

Protabú Norðurturnsins hefur stefnt Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturnsins. Félagið hefur hafnað kröfunni þar sem engar formlegar samþykktir finnast í gögnum félagsins fyrir þátttöku í byggingarkostnaðinum. Landsbanki Íslands hf. eigandi Regins ehf. hefur veitt félaginu skaðleysisábyrgð ef til þess kemur að félagið verði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Skráning í Kauphöll

Eigandi félagsins hefur ákveðið að skrá félagið í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX), og er undirbúningur að skráningarferlinu langt kominn. Stefnt er að skráningu félagsins á vormánuðum 2012. Markmið Landsbankans með skráningu félagsins er að efla hlutabréfamarkaðinn og bjóða fjárfestum til kaups á opnum markaði hlutabréf í fjárhagslega sterku félagi. Með skráningu öflugs fasteignafélags í Kauphöll opnast tækifæri fyrir sterka langtímafjárfesta til fjárfestinga sem og tækifæri til samruna og yfirtöku félaga eða eignasafna. Ekkert fasteignafélag er skráð í Kauphöll á Íslandi sem stendur en slíkt er algengt víða um heim. Stefnt er að selja alla hluti í félaginu.

Stjórn og stjórnunarhættir

Stjórn Regins ehf. leitast við að viðhalda góðum stjórnunarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Stjórnin mun setja sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Þann 7. febrúar sl. tóku sæti í stjórn þrír nýir aðilar, þeir eru: Elín Jónsdóttir, Stanley Pálsson og Fjola Þ. Hreinsdóttir. Af fimm stjórnarmönnum félagsins eru fjórir óháðir félaginu. Á árinu 2011 voru haldnir 13 stjórnarfundir.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn félagsins leggur ekki til að arður verði greiddur á árinu 2012, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2011 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur 1. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Elín Jónsdóttir

Hjördís Halldórsdóttir

Guðríður Friðriksdóttir

Stanley Pálsson

Fjóla Þ. Hreinsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur 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 öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, 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 matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 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.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 11 með ársreikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvíska um markaðsverðmæti fasteigna.

Reykjavík, 1. mars 2012.

KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur	6	3.171.238	2.253.882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.278.364)	(1.028.564)
		<u>1.892.874</u>	<u>1.225.318</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(392.004)	(276.823)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		1.500.870	948.495
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	102.068	17.896
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	1.672.305	(1.281.225)
Afskriftir	12	(19.647)	(51.857)
Rekstrarhagnaður (-tap)		3.255.596	(366.691)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		467.839	665.679
Fjármagnsgjöld		(2.123.012)	(1.267.085)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(1.655.173)	(601.406)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.600.423	(968.097)
Tekjuskattur	10	(289.289)	146.960
Hagnaður (tap) / heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>1.311.134</u>	<u>(821.137)</u>
Skipting hagnaðar (taps) / heildarhagnaðar (-taps):			
Hluthafar móðurfélags		1.311.787	(821.137)
Hlutdeild minnihluta		(653)	0
Hagnaður (tap) / heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>1.311.134</u>	<u>(821.137)</u>
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut	17	0,26	(0,38)

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010
Eignir				
Fjárfestingareignir	11	27.104.361	24.899.641	15.131.866
Eignir til eigin nota	12	22.688	85.385	129.981
Áhættufjármunir og langtímakröfur	13	45.101	52.234	84.007
Fastafjármunir		<u>27.172.150</u>	<u>25.037.260</u>	<u>15.345.854</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		15.000	151.000	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna		12.212	22.333	0
Kröfur á tengd félög	22	1.601.103	0	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	14	283.381	358.653	345.135
Handbært fé	15	861.971	576.868	117.795
Veltufjármunir		<u>2.773.667</u>	<u>1.108.854</u>	<u>462.930</u>
Eignir samtals		<u><u>29.945.817</u></u>	<u><u>26.146.114</u></u>	<u><u>15.808.784</u></u>
Eigið fé				
Hlutfé		5.610.100	3.887.100	500
Varasjóður		716.113	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna		312.864	0	0
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé		30.006	(837.151)	(16.014)
Eigið fé	16	<u>6.669.083</u>	<u>3.049.949</u>	<u>(15.514)</u>
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	18	17.029.661	11.269.113	7.971.103
Ógreitt kaupverð fasteigna		24.000	36.000	0
Tekjuskattsskuldbinding	19	564.794	45.248	133.826
Langtímaskuldir		<u>17.618.455</u>	<u>11.350.361</u>	<u>8.104.929</u>
Vaxtaberandi skuldir	18	2.133.524	10.771.478	4.365.720
Ógreitt kaupverð fasteigna		52.706	180.600	3.022.000
Skuld við tengd félög	22	3.153.900	314	7.034
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	20	318.149	793.412	324.615
Skammtímaskuldir		<u>5.658.279</u>	<u>11.745.804</u>	<u>7.719.369</u>
Skuldir samtals		<u>23.276.734</u>	<u>23.096.165</u>	<u>15.824.298</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>29.945.817</u></u>	<u><u>26.146.114</u></u>	<u><u>15.808.784</u></u>

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2011

	Skýr.	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2010						
Eigið fé 1. janúar 2010 samkvæmt						
lögum um ársreikninga		500	0	0	(16.014)	(15.514)
Áhrif innleiðingar IFRS	2a	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2010 (IFRS)		500	0	0	(16.014)	(15.514)
Innborgað hlutfé		3.886.600				3.886.600
Tap/heildartap ársins					(821.137)	(821.137)
Eigið fé 31.12.2010		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Árið 2011						
Eigið fé 1. janúar 2011 samkvæmt						
lögum um ársreikninga		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Áhrif innleiðingar IFRS	2a	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2011 (IFRS)		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Innborgað hlutfé		1.723.000	585.000			2.308.000
Hagnaður/heildarhagnaður ársins				312.864	998.270	1.311.134
Framlag í lögbundinn varasjóð			131.113		(131.113)	0
Eigið fé 31.12.2011		5.610.100	716.113	312.864	30.006	6.669.083

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap)		1.311.134	(821.137)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	11	(1.672.305)	1.281.225
Afskriftir	12	19.647	51.857
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	(102.068)	(17.896)
Hrein fjármagnsgjöld	9	1.655.173	601.406
Tekjuskattur	10	289.289	(146.960)
		<u>1.500.870</u>	<u>948.495</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		17.044	110.865
Breyting á rekstartengdum skuldum		(34.974)	320.732
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>1.482.940</u>	<u>1.380.092</u>
Innheimtar vaxtatekjur		99.461	42.007
Greidd vaxtagjöld og gengismunur		(1.303.296)	(1.045.916)
Handbært fé frá rekstri		<u>279.105</u>	<u>376.183</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	(11.338.038)	(10.200.261)
Söluverð fjárfestingareigna	11	1.404.608	291.774
Fjárfesting í eignum til eigin nota	12	(202.152)	(7.261)
Aðrar kröfur, breyting		(165.430)	15.439
Handbært fé fært út við sölu á dótturfélagi		(66.416)	0
Kaup á dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(1.847.707)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(10.367.428)</u>	<u>(11.748.016)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		2.308.000	3.886.600
Tekin ný lán		15.849.091	7.304.606
Innborgað hlutafé, minnihluti		382.000	
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		90.859	1.481.246
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(8.256.524)	(841.546)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>10.373.426</u>	<u>11.830.906</u>
Hækkun á handbæru fé		285.103	459.073
Handbært fé í ársbyrjun		576.868	117.795
Handbært fé í árslok	15	<u>861.971</u>	<u>576.868</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Sala eigna til Hamla ehf.	23	10.376.009	0
Yfirteknar skuldir af Hömlum ehf. vegna sölu eigna	23	(11.708.817)	0
Kröfur á tengd félög	23	(1.821.092)	0
Skuld við tengd félög	23	3.153.900	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	0	(168.600)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	11	0	168.600
Söluverð fjárfestingareigna	11	0	151.000
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	11	0	(151.000)

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn ehf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2011 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans hf. sem er í 100% eigu Landsbankans hf. Ársreikningurinn er hluti af samstæðuársreikningi Landsbankans hf.

Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.reginn.is.

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. Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, Innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum sem gerðir voru samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er 1. janúar 2010 og kemur hann fram í efnahagsreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 1. mars 2012.

b. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

c. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða 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 vera frábrugnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati. Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 4 og 11.

d. Breyting á framsetningu

Á árinu breytti félagið framsetningu á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og stjórnunar- og markaðskostnaði samanber rekstrarreikning og skýringu 7. Samanburðartölum hefur verið breytt til samræmis.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfiráð. Yfiráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfiráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfiráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar þessara félaga.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 4.

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 samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.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.

d. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar 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 virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, verðbréfaeign, samningum, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Aðrir fjármálagerningar

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Í skýringu 3(k) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Fjármálagerningar, frh.:

(ii) Hlutafé, frh.:

Kaup á eigin hlutum

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

e. 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 sá kostnaður fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til félagsins 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 greinist þannig:

Nýtingartími

Fasteign	17 ár
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5-10 ár

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

f. Virðisýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörstegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem hafa orðið benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið.

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 atburði sem átti sér stað eftir að virðisýrnunin var færð. Virðisýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

g. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þær falla til.

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.

i. Matsbreyting fjárfestingareigna

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

j. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna

Söluhagnaður / sölutap fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

l. 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, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi, 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 uppgjörstegi. Tekjuskattseign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög 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 uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

m. Hagnaður tap 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, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

n. Starfspáttayfirlit

Rekstrarstarfspáttur 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 starfspátta samstæðunnar er reglulega yfirfarinn af stórnendum og stjórn til að ákvarða hvernig eignum hennar er skipt á starfspætti og til að meta frammistöðu þeirra.

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

o. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir. Fjallað er um gangvirði fjárfestingareigna í skýringu 11, gangvirði annarra eigna og skulda hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum.

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætluðu markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

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

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunnar viðskiptakrafna og annara krafna.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhættu, frh.:

Samstæðan fylgist með lausafjástöðu 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 fyrirjámlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Markaðsáhætta

Gjaldmiðlaáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Félagið hefur brugðist við gengisáhættu með því að endurfjármagna öll lán í erlendum gjaldmiðlum á árinu 2011 með lánum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu vegna lánsfjármögunar í árslok 2011.

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum með breytilega vexti. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum.

Rekstraráhætta

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

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2011	2010
Leigutekjur	2.806.340	1.928.851
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	364.898	325.031
Rekstrartekjur samtals	<u>3.171.238</u>	<u>2.253.882</u>

Leigusamningar sem félagið hefur gert við leigutaka eru á bilinu frá 3 til 40 ár og eru tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu og einnig eru lítil hluti leigusamningar tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga eignsafnsins í árslok miðað við vísitölu í desember 2011 (desember 2010).

Innan 1 árs	2.965.238	1.247.274
Eftir 1 ár en innan 5 ára	10.348.838	4.860.838
Eftir 5 ár	16.633.414	13.456.351
	<u>29.947.491</u>	<u>19.564.463</u>

Um 30% af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá tveim stærstu viðskiptavinum samstæðunnar sem hvor um sig er með um 15% leigutekna.

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2011	2010
Fasteignagjöld, vatns og fráveitugjöld og lóðarleiga	516.065	330.213
Tryggingar	42.678	47.526
Rekstur í fasteignum	513.687	523.631
Viðhald og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	205.934	127.184
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>1.278.364</u>	<u>1.028.554</u>

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	287.132	204.246
Lífeyrisiðgjöld	28.302	19.480
Önnur launatengd gjöld	38.265	34.468
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>353.699</u>	<u>258.194</u>
Stöðugildi að meðaltali	40	35

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	163.604	136.035
Stjórnunar- og markaðskostnaður	<u>190.095</u>	<u>122.159</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>353.699</u>	<u>258.194</u>

Laun, hlunnindi og þóknarir til stjórnenda félagsins vegna starfa samstæðuna greinast þannig:

Guðríður Friðriksdóttir, stjórnarmaður	2.100	600
Hjördís Halldórsdóttir, stjórnarmaður	2.100	600
Helgi S. Gunnarsson, framkvæmdastjóri Regins ehf.	15.136	12.296
Sturla G. Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélags Smáralinda ehf. ...	13.714	3.283
Tveir fyrir framkvæmdastjórar félaga innan samstæðunnar	0	32.309

Aðrir stjórnarmenn voru starfsmenn Landsbankans hf. og fengu ekki greidd laun fyrir stjórnarsetu sína.

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2011	2010
Vaxtatekjur	36.047	42.007
Gengishagnaður gjaldmiðla	<u>431.792</u>	<u>623.672</u>
Fjármunatekjur samtals	<u>467.839</u>	<u>665.679</u>
Vaxtagjöld og verðbætur	<u>(2.123.012)</u>	<u>(1.267.085)</u>
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(2.123.012)</u>	<u>(1.267.085)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.655.173)</u>	<u>(601.406)</u>

Skýringar, frh.:

10. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:		2011	2010
Hagnaður (tap) ársins		1.311.134	(821.137)
Tekjuskattur ársins		289.289	(146.960)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		<u>1.600.423</u>	<u>(968.097)</u>
		2011	2010
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	319.954	18,0% (174.257)
Áhrif breytingar skatthlutfalls	0,0%	0	(0,6%) (5.668)
Eignfærð áður ófærð tekjuskattseign	(5,5%)	(53.190)	0,0% 0
Áhrif samsköttunar við Landsbankann hf. ...	1,5%	14.485	0,0% 0
Ófrádráttarbær kostnaður	0,5%	5.089	2,1% 20.180
Aðrir liðir	0,3%	2.951	1,3% 12.785
Virkur tekjuskattur	18,1%	<u>289.289</u>	<u>15,2% (146.960)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2011	2010
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	26.180.866	15.131.866
Yfirtekið á árinu	0	2.627.017
Keypt á árinu	11.380.632	8.846.861
Selt á árinu	(1.166.540)	(424.878)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(9.906.404)	0
Endurflokkun fjárfestingareigna	224.727	0
Staða 31.12	<u>26.713.281</u>	<u>26.180.866</u>
Matsbreyting		
Staða 1.1	(1.281.225)	0
Matsbreyting ársins	1.672.305	(1.281.225)
Staða 31.12	<u>391.080</u>	<u>(1.281.225)</u>
Bókfært verð 31.12	<u>27.104.361</u>	<u>24.899.641</u>

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangverðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Í þeim tilfellum þar sem vísbendingar lágu fyrir um markaðsverð út frá kaupboðum í einstakar eignir, þá var tekið tillit til tilbodsfrjárhæðar í útreikningi á metnu matsvirði. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

11. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur, frh.:

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins 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 (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er á bilinu 5,7% til 7,6% eftir eignum og gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% til 80% til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi leigusamningum og væntrar þróunar þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta s.s gæða og tímalengd núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi félagsins og þeirra eigna sem félagið á.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvorrar eignar er metinn rekstrar- og viðhaldskostnaður út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar. Litið var sérstaklega til hækkingar viðhalds og framkvæmdarkostnaðar á eldri eignum.

Niðurstaða matsins var hækking á mati fjárfestingaeigna að fjárhæð 1.672 millj.kr. auk þess sem innréttingar og aðrir fastafjármunir sem áður höfðu verið færðir meðal rekstrarfjármuna að fjárhæð 225 millj.kr. voru endurflokkaðir og færðir á meðal fjárfestingareigna. Tekjuskattskuldbinding félagsins var uppfærð til samræmis við breytinguna.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 27.104 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 19.086 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.028 millj kr. í árslok 2011 (2010: 631 millj. kr.). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 27.104 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 21.234 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 35.849 millj. kr.

Skýringar, frh.:

12. Eignir til eigin nota

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2010	24.821	354.174	378.995
Viðbætur á árinu	0	7.261	7.261
Heildarverð 31.12.2010	24.821	361.435	386.256
Heildarverð 1.1.2011	24.821	361.435	386.256
Viðbætur á árinu	0	202.152	202.152
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(24.821)	(11.122)	(35.943)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(413.026)	(413.026)
Heildarverð 31.12.2011	0	139.439	139.439
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2010	5.841	243.173	249.014
Afskrift ársins	1.071	50.786	51.857
Afskrifað alls 31.12.2010	6.912	293.959	300.871
Afskrifað 1.1.2011	6.912	293.959	300.871
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(188.299)	(188.299)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(9.114)	(6.354)	(15.468)
Afskrift ársins	2.202	17.445	19.647
Afskrifað alls 31.12.2011	0	116.751	116.751
Bókfært verð			
1.1.2010	18.980	111.001	129.981
31.12.2010 og 1.1.2011	17.909	67.476	85.385
31.12.2011	0	22.688	22.688

13. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Skuldabréfaeign	45.101	47.697
Fyrirframgreiddar tryggingar	0	4.537
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	45.101	52.234

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	219.910	215.718
Kröfur vegna gjafakorta	20.853	16.260
Aðrar skammtímakröfur	42.618	126.675
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	283.381	358.653

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var því 5.610 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé, frh.:

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Varasjóður

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 einkahlutafélög nr. 138/1994 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað gegn tapi fyrri ára eða lagt eða 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.

Varasjóður greinast þannig:

	Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	Lögbundinn varasjóðir	Samtals
Breyting á árinu	585.000	131.113	716.113
Staða 31.12.2011	585.000	131.113	716.113

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á árunum 2010 og 2011.

17. 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 hvert 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.

	2011	2010
Hagnaður (tap) ársins	1.311.134	(821.137)
Hlutfé í ársbyrjun	3.887.100	500
Áhrif innborgaðs hlutfjár	1.069.860	2.168.750
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	4.956.960	2.169.250
Grunn- og þynntur hagnaður (tap) á hlut	0,26	(0,38)

18. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.556.931	17.607.210
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	0	2.768.830
Vaxtaberandi skuldir samtals	17.556.931	20.376.040
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(527.270)	(9.106.927)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	17.029.661	11.269.113

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:	2011	2010
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	527.270	9.106.927
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	1.267.772	1.093.000
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Suðurlandsbraut 14	261.040	0
Yfirdráttarlán	77.442	571.551
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>2.133.524</u>	<u>10.771.478</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>19.163.185</u>	<u>22.040.591</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011	Vextir 2010	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð	5,25-5,50%	17.556.755	5,45%	13.284.586
Skuldir í ISK, óverðtryggð	6,90%	1.606.430	10,20%	3.971.000
Skuldir í EUR	0,00%	0	5,13%	2.612.637
Skuldir í USD	0,00%	0	5,97%	1.341.949
Skuldir í GBP	0,00%	0	5,93%	572.932
Skuldir í JPY	0,00%	0	4,63%	257.487
Vaxtaberandi skuldir samtals		<u>19.163.185</u>		<u>22.040.591</u>

Afborganir langtíma vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	2011	2010
Afborgun 2011	-	9.108.927
Afborgun 2012	527.270	411.912
Afborgun 2013	533.642	411.912
Afborgun 2014	540.377	411.912
Afborgun 2015	3.744.917	5.532.397
Afborgun 2016	7.138.456	2.572.923
Afborganir síðar	5.072.269	1.926.057
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>17.556.931</u>	<u>20.376.040</u>

Á árinu voru allar skuldir Eignarhaldsfélags Smáralindar endurfjármagnaðar með lánum frá Íslandsbanka og Landsbanka til 5 ára með 25 ára afborgunarferli.

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupnum og fyrirbyggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Á sama máta var endurbygging Suðurlandsbrautar 14 fjármögnuð með skammtímalán, sem síðar verður endurfjármagnað sem langtímalán.

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	(45.248)	(133.826)
Áhrif samsköttunar	(193.845)	0
Yfirtekið á árinu við kaup á dótturfélögum	0	(58.382)
Fært út vegna sölu félaga	(36.412)	0
Reiknaður tekjuskattur	(289.289)	146.960
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	(564.794)	(45.248)

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	(1.412.133)	(996.295)
Viðskiptakröfur	12.098	15.330
Frestaður skattalegur gengismunur	(24.413)	(62.170)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	859.654	997.887
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	(564.794)	(45.248)

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2011 vegna yfirfæranlegs tap. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	0	146.871
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	71.999	857.141
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713	4.713
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	4.073.611	4.124.324
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	465.759	1.279.796
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.616	561.479
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.617.698	6.974.324

Ekki er færð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps að fjárhæð um 319 millj. kr. og er skatteign vegna þess um 64 millj. kr.

20. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	139.430	105.636
Áfallnir ógreiddir vextir	52.500	525.891
Aðrar skammtímaskuldir	126.219	161.885
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	318.149	793.412

21. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

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

	Skýr.		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	45.101	52.234
Ógreitt söliverð fasteigna		15.000	151.000
Næsta árs afborgun lagtímakrafna		12.212	22.333
Kröfur á tengd félög		1.601.103	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	283.381	358.653
Handbært fé	16	861.971	576.868
Mesta mögulega tap samtals		2.818.768	1.161.088

Skýringar, frh.:

21. Fjármálagæringar, frh.

Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2011		2010	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	148.585	0	138.291	0
0 - 30 daga	52.323	11.207	39.586	2.743
30 - 60 daga	18.887	7.452	22.315	6.422
60 - 90 daga	13.447	10.516	10.879	10.783
90 daga og eldra	77.418	61.575	132.505	107.910
Samtals	310.660	90.750	343.576	127.858

Lausafjánhætta

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði				
			Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
2011						
Vaxtaberandi						
langtíma- skuldir	19.163.185	25.873.882	2.617.175	2.604.436	12.348.596	8.303.675
Ógreitt kaupverð						
fasteigna	76.706	76.706	52.706	24.000	0	0
Skuld við						
tengd félög .	3.153.900	3.153.900	3.153.900	0	0	0
Viðskipta- skuldir	139.430	139.430	139.430	0	0	0
Aðrar						
skammtíma- skuldir	178.719	178.719	178.719	0	0	0
	22.711.940	29.422.637	6.141.930	2.628.436	12.348.596	8.303.675
2010						
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður						
Vaxtaberandi						
langtíma- skuldir	22.040.591	27.071.535	11.035.620	1.199.694	7.586.330	7.249.891
Ógreitt kaupverð						
fasteigna	216.600	216.600	180.600	36.000	0	0
Skuld við						
tengd félög .	314	314	314	0	0	0
Viðskipta- skuldir	105.636	105.636	105.636	0	0	0
Aðrar						
skammtíma- skuldir	687.776	687.776	687.776	0	0	0
	23.050.917	28.081.861	12.009.946	1.235.694	7.586.330	7.249.891

Skýringar, frh.:

21. Fjármálagerningar, frh.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðla gengisáhætta

Félagið endurfjármagnaði á árinu 2011 öll erlend lán með verðtryggðum lánnum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu í árslok 2011.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2011	2010
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	45.101	47.697
Vaxtaberandi skuldir	0	(2.780.944)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	45.101	(2.733.247)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Fjárskuldir	(19.163.185)	(19.259.647)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmigreining gangvirðis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) heildarafkomu um 192 millj. kr. (2010 193 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breyttur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem félaginu hefðu boðist í árslok 2010 var gangvirði erlendra langtímaskulda ekki metið. Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

	2011		2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	45.101	45.101	52.234	-
Ógreitt söluverð fasteigna	15.000	15.000	151.000	-
Næsta árs afborgun langtímakrafna	12.212	12.212	22.333	-
Kröfur á tengd félög	1.601.103	1.601.103	0	-
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .	283.381	283.381	358.653	-
Handbært fé	861.971	861.971	576.868	-
Vaxtaberandi skuldir	19.163.185	19.163.185	22.040.591	-
Ógreitt kaupverð fasteigna	76.706	76.706	216.600	-
Skuld við tengd félög	3.153.900	3.153.900	314	-
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	318.149	318.149	793.412	-
	25.530.708	25.530.708	24.212.005	-

Skýringar, frh.:

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast til tengdra aðila.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög á þeirra vegum.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2011	2010
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	760.862	576.462
Viðskiptaskuld við Landsbankann hf.	0	(314)
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(15.438.397)	(16.996.253)
Krafa á Hömlur ehf. (sjá nánar skýringu 23)	1.601.103	0
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf. (sjá nánar skýringu 23)	(3.153.900)	0

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Vaxtatekjur á bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	87.415	21.524
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(1.347.903)	(585.732)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	13.622	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(17.683)	0

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

23. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru átta í árslok 2011 og eru eftirtalin.

	Eignarhluti
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%
Knatthöllin ehf.	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%
Reginn A1 ehf.	100%
Reginn A2 ehf.	100%
Reginn A3 ehf.	100%
Laugahús ehf.	100%

Í árslok 2011 voru seldar þróunar- og uppbyggingareignir sem keypt höfðu verið inn í félagið á árunum 2009 til 2011. Eignir voru seldar á bókfærðu verði í árslok 2011. Kaupandi var Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans hf. Með kaupsamning milli Hamla ehf. og Regins ehf. var félagið Reginn Þróunarfélag ehf. selt. Dótturfélög Regins Þróunarfélags ehf. sem fylgdu því félagi eru: Reginn Íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í1 ehf, Reginn Í2 ehf, Reginn ÞR1 ehf., Laugavegsreitir ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Grípír ehf. og 60% eignarhlutur í Þróunarfélagi BRB ehf. Söluverðið var greitt eftir reikningsskiladag. Samhliða sölu á ofangreindum dótturfélögum keypti félagið Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. af Fasteignafélagi Íslands ehf. Kaupverðið var greitt eftir reikningsskiladag.

Skýringar, frh.:

23. Dótturfélög, frh.:

Gerður hefur verið tímabundinn rekstar- og þjónustusamningur á milli Regins ehf. og Hamla ehf., þar sem Reginn ehf. mun áfram þjónusta og þróa þær eignir sem Hömlur ehf. keypti af félaginu (Reginn þróunarfélag ehf.) Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða. Sala eigna hafði eftirfarandi áhrif á efnahagsreikning Regins ehf.:

	Reginn ehf. fyrir sölu eigna	Áhrif sölu eigna	Reginn ehf. eftir sölu eigna
Eignir			
Fjárfestingareignir	37.010.765	9.906.404	27.104.361
Eignir til eigin nota	43.163	20.475	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur	215.393	170.292	45.101
Fastafjármunir	<u>37.269.321</u>	<u>10.097.171</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15.000	0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna	12.212	0	12.212
Kröfur á tengd félög	161.358	(1.439.745)	1.601.103
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	495.803	212.422	283.381
Handbært fé	928.387	66.416	861.971
Veltufjármunir	<u>1.612.760</u>	<u>(1.160.907)</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals	<u><u>38.882.081</u></u>	<u><u>8.936.264</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé	5.610.100	0	5.610.100
Yfirverðsreikningur hlutfjár	716.113	0	716.113
Matsbreyting fjárfestingareigna	312.864	0	312.864
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	30.006	0	30.006
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins	<u>6.669.083</u>	<u>0</u>	<u>6.669.083</u>
Hlutdeild minnihluta	381.347	381.347	0
Eigið fé	<u>7.050.430</u>	<u>381.347</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	23.865.277	6.835.616	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna	24.000		24.000
Tekjuskattsskuldbinding	601.206	36.412	564.794
Langtímaskuldir	<u>24.490.483</u>	<u>6.872.028</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	6.942.319	4.808.795	2.133.524
Ógreitt kaupverð	57.436	4.730	52.706
Skuld við tengd félög	0	(3.153.900)	3.153.900
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	341.413	23.264	318.149
Skammtímaskuldir	<u>7.341.168</u>	<u>1.682.889</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals	<u>31.831.651</u>	<u>8.554.917</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u><u>38.882.081</u></u>	<u><u>8.936.264</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>

24. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf er að félagið greiði þrotabúinu 1.300 millj. kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa er að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1.300 millj. kr. og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skilaði greinargerð við fyrirtöku þar sem aðallega var krafist frávísunar, til vara sýknu af öllum kröfum þrotabúsins og til þrautavara lækkunar á kröfum.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

Skýringar, frh.:

25. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfspætti og þeir eru:

- Rekstur móðurfélagsins
- Þróunareignir
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna

Rekstrarstarfspættir 2011	Rekstur Móðurfélagsins	Þróunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur annarra leigueigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	7.293	97.922	1.249.717	593.550	857.858	0	2.806.340
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	364.898	0	0	0	364.898
Rekstrartekjur innan samstæðunar	89.729	0	0	0	0	(89.729)	0
Rekstrartekjur alls	<u>97.022</u>	<u>97.922</u>	<u>1.614.615</u>	<u>593.550</u>	<u>857.858</u>	<u>(89.729)</u>	<u>3.171.238</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(3.561)	(129.138)	(237.731)	(126.394)	(267.853)	0	(764.677)
Rekstur í fasteignum	0	0	(395.895)	(117.719)	(73)	0	(513.687)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(248.142)	(83.443)	(79.565)	(35.789)	(34.794)	89.729	(392.004)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(154.681)	(114.659)	901.424	313.648	555.138	0	1.500.870
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	71.928	0	0	30.140	0	102.068
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	696.874	824.097	151.334	0	1.672.305
Afskriftir	(654)	(967)	(10.508)	(6.300)	(1.218)	0	(19.647)
(Rekstrartap) -hagnaður	(155.335)	(43.698)	1.587.790	1.131.445	735.394	0	3.255.596
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(1.655.173)
Tekjuskattur							(289.289)
Hagnaður/ heildarhagnaður ársins							<u>1.311.134</u>
Eignir samtals	<u>9.937.119</u>	<u>0</u>	<u>12.933.523</u>	<u>5.489.681</u>	<u>10.442.904</u>	<u>(8.857.410)</u>	<u>29.945.817</u>
Skuldir samtals	<u>3.268.036</u>	<u>0</u>	<u>7.754.319</u>	<u>4.271.452</u>	<u>7.982.927</u>	<u>0</u>	<u>23.276.734</u>

Skýringar, frh.:

25. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Próunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur annarra leigueigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir 2010							
Leigutekjur frá þriðja aðila	5.064	50.574	1.200.563	296.990	375.660	0	1.928.851
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	325.031	0	0	0	325.031
Rekstrartekjur innan samstæðunar	45.019	0	0	0	0	(45.019)	0
Rekstrartekjur alls	<u>50.083</u>	<u>50.574</u>	<u>1.525.594</u>	<u>296.990</u>	<u>375.660</u>	<u>(45.019)</u>	<u>2.253.882</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.686)	(22.347)	(209.533)	(120.679)	(150.678)	0	(504.923)
Rekstur í fasteignum	0	0	(432.204)	(91.427)	0	0	(523.631)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(126.806)	(13.031)	(122.400)	(14.394)	(45.221)	45.019	(276.833)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(78.409)	15.196	761.457	70.490	179.761	0	948.495
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	25.879	0	0	(7.983)	0	17.896
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	(1.281.225)	0	0	0	(1.281.225)
Afskriftir	(608)	(434)	(42.600)	(6.300)	(1.915)	0	(51.857)
(Rekstrartap) -hagnaður	(79.017)	40.641	(562.368)	64.190	169.863	0	(366.691)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(601.406)
Tekjuskattur							146.960
Tap/ heildartap ársins							<u>(821.137)</u>
Eignir samtals	<u>3.112.517</u>	<u>3.065.637</u>	<u>11.945.210</u>	<u>4.428.410</u>	<u>6.695.265</u>	<u>(3.100.925)</u>	<u>26.146.114</u>
Skuldir samtals	<u>62.569</u>	<u>6.014.803</u>	<u>7.830.666</u>	<u>3.814.875</u>	<u>5.373.252</u>	<u>0</u>	<u>23.096.165</u>