

Reginn ehf.
Ársreikningur 2010

Reginn ehf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

| | |
|--|---|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra | 3 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 5 |
| Rekstrarreikningur | 6 |
| Efnahagsreikningur | 7 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 8 |
| Skýringar | 9 |

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Regins ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Reginn ehf., sem er hlutafélag í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., tók til starfa vorið 2009 og er ætlað að fara með eignarhald á þeim 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, fasteignapróunarverkefni og eignarhlutir í fasteignafélögum.

Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna og fasteignafélaga. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna. Félagið hefur stofnað dótturfélög sem sérhæfa sig í einstökum greinum s.s. atvinnuhúsnæði, íbúðarhúsnæði og þróunarverkefnum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Tap var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 821 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var 3.050 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.887 millj. kr. sem er allt í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 2.254 millj. kr. á árinu 2010, árið 2009 var fyrsta starfsár félagsins og er því ekki samanburðarhæft.

Hagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingaeigna og fjármagnsliði á árinu 2010 var 897 millj. kr. Tap varð hins vegar á rekstri félagsins á árinu 2010 að fjárhæð 821 millj. kr. Tapið skýrist fyrst og fremst af matsbreytingu sem gerð var á fasteign félagsins, Smáralind, í framhaldi af sölutilraun síðasta haust, fasteignin var færð niður um 1.281 millj. kr. (úr 12.481 í 11.200) og kemur sú fjárhæð til gjalda í rekstrarreikningi og er ástæða fyrir tapi ársins 2010.

Heildareignir samstæðunnar námu 26.146 millj. kr. í árslok 2010 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 3.050 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var um 12%. Skuldir um áramót er 23.096 millj. kr.

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2010 hefur á að skipa 32 fasteignum og 9 þróunarverkefnum í formi lóða eða mannvirkja í byggingu.

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| • Heildarstærðir bygginga | 146.181 m ² |
| • Stærðir lóða og þróunarsvæða | 156.175 m ² |

Miðað við bókfært virði eigna þá er meðaltals verðmat á m² um 136 þús. kr. Fjórar einstakar eignir þ.e. Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöll sem saman mynda Egilshöll og Sundlaugavegur 30A mynda 70% af eignum félagsins.

Framkvæmdir

Á árinu 2010 var unnið að byggingu kvikmyndahúss í Egilshöll í framhaldi af samningi milli Sambíóa og Kvikmyndahallarinnar ehf. og var húsið tekið í notkun í nóvember. Unnið var að lúkningu framkvæmda við Boðabing 2-4 og undirbúningi að endurbyggingu Suðurlandsbrautar 14. Ennfremur var unnið að ýmsum viðhalds- og endurbótarverkefnum í leigueignum félagsins.

Skráning í Kauphöll

Eigandi félagsins hefur ákveðið að stefnt skuli að því að skrá félagið í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX), og er undirbúningur að skráningarferlinu hafinn. Stefnt er að skráningu félagsins fyrri hluta árs 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.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Reginn ehf. er eigandi að mörgum af helstu fasteignum höfuðborgarsvæðisins eins og Smáralind og Egilshöll og verður heildarverðmæti fasteignasafnsins við skráningu líklegast um 30 millj. kr. Útleiguhlutfall félagsins við skráningu er áætlað yfir 90%. Að auki á Reginn ehf. nokkur stór og spennandi þróunarverkefni. Unnið er að því að fullmóta eignasafn Regins ehf. fyrir skráningu og stefnt er því að þeirri vinnu ljúki seint á árinu 2011. Ekkert fasteignafélag er skráð í Kauphöll á Íslandi sem stendur en slíkt er algengt víða um heim.

Sala eigna

Á árinu 2010 voru gerðar tvær tilraunir til að selja fasteignafélög úr Reginn samstæðunni. Fyrra félagið var Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Seinna félagið var Reginn A3 ehf., fasteignafélag með minni verslunarhúsnæði og góðan og traustan tekjugrunn. Þessum söluferlum lauk báðum án árangurs þar sem ekkert viðunandi tilboð barst í félögin.

Í desember 2010 og á árinu 2011 hefur verið samþykkt sala á sjö fasteignum úr félaginu fyrir alls 1.587 m.kr. Þessar eignir eru Leikskólabygging í Grindavík, fjölbýlishús að Marargötu, bújörð / kjúklingabú í Hvalfjarðarsveit, 870 m atvinnuhúsnæði í Mosfellsbæ, verslana og skrifstofuhúsnæði í byggingu í Kópavogi, 28 íbúða fjölbýlishúsi í Kópavogi og 61 íbúða fjölbýlishúsi í Reykjavík.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á eigin fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helsen áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. 19. 2011.

Í stjórn félagsins:

Franz Ólafur Heggadóttir
Hjördis Haudiváttir
Guðrún

Framkvæmdastjóri:

Helgi Ólafsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Regins ehf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. 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 fáiast 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 aflað 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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga.

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.

Reykjavík, 8. september 2011.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2010

| | Skýr. | Samstæða 2010 | Móðurfélag 2010 | Samstæða 2009 | Móðurfélag 2009 |
|--|-------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Rekstrartekjur og rekstrargjöld | | | | | |
| Rekstrartekjur | | 2.253.882 | 50.084 | 52.828 | 12.000 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna | | (856.378) | (2.294) | (30.010) | (1.934) |
| | | <u>1.397.504</u> | <u>47.790</u> | <u>22.818</u> | <u>10.066</u> |
| Stjórnunarkostnaður | 5 | (500.866) | (126.806) | (39.237) | (30.603) |
| Rekstrarhagnaður (-tap) | | 896.638 | (79.016) | (16.419) | (20.537) |
| Söluhagnaður fjárfestingaegna | 8 | 17.896 | 0 | 0 | 0 |
| Matsbreyting fjárfestingaegna | 8 | (1.281.225) | (16.339) | 0 | 0 |
| Tap fyrir fjármagnsliði | | (366.691) | (95.355) | (16.419) | (20.537) |
| Fjármuntekjur | | 665.679 | 5.219 | 98 | 0 |
| Fjármagnsgjöld | | (1.267.085) | (6.157) | (3.072) | (694) |
| Hrein fjármagnsgjöld | 6 | (601.406) | (938) | (2.974) | (694) |
| Áhrif dótturfélaga | | 0 | (741.231) | 0 | 1.395 |
| Tap fyrir tekjuskatt | | (968.097) | (837.524) | (19.393) | (19.836) |
| Tekjuskattur | 7 | 146.960 | 16.387 | 3.379 | 3.822 |
| Tap ársins | | <u>(821.137)</u> | <u>(821.137)</u> | <u>(16.014)</u> | <u>(16.014)</u> |

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

| | Skýr. | Samstæða 2010 | Móðurfélag 2010 | Samstæða 2009 | Móðurfélag 2009 |
|--|-------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Eignir | | | | | |
| Fjárfestingareignir | 8 | 24.899.641 | 0 | 15.131.866 | 0 |
| Eignir til eigin nota | 9 | 85.385 | 6.195 | 121.332 | 3.777 |
| Tekjuskatteign | | 0 | 20.208 | 0 | 3.822 |
| Eignarhlutur í dótturfélögum | 17 | 0 | 3.100.925 | 0 | 1.505.940 |
| Langtímakröfur | 10 | 52.234 | 0 | 92.656 | 0 |
| Fastafjármunir | | <u>25.037.260</u> | <u>3.127.328</u> | <u>15.345.854</u> | <u>1.513.539</u> |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur | 11 | 358.653 | 5.397 | 345.135 | 10.069 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingaegna | | 151.000 | 0 | 0 | 0 |
| Næsta árs afborgun langtímakrafna | | 22.333 | 0 | 0 | 0 |
| Kröfur á tengd félög | | 0 | 9.447 | 0 | 49.760 |
| Handbært fé | | 576.868 | 0 | 117.795 | 0 |
| Veltufjármunir | | <u>1.108.854</u> | <u>14.844</u> | <u>462.930</u> | <u>59.829</u> |
| Eignir samtals | | <u>26.146.114</u> | <u>3.142.172</u> | <u>15.808.784</u> | <u>1.573.368</u> |
| | | | | | |
| Eigið fé | | | | | |
| Hlutafé | | 3.887.100 | 3.887.100 | 500 | 500 |
| Ójafnað eigið fé | | (837.151) | (837.151) | (16.014) | (16.014) |
| Eigið fé | 12 | <u>3.049.949</u> | <u>3.049.949</u> | <u>(15.514)</u> | <u>(15.514)</u> |
| | | | | | |
| Langtímaskuldir | | | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 13 | 11.269.113 | 0 | 7.971.103 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fasteigna | | 36.000 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldbinding vegna dótturfélags | | 0 | 0 | 0 | 1.456 |
| Tekjuskattsskuldbinding | | 45.248 | 0 | 133.826 | 0 |
| Langtímaskuldir | | <u>11.350.361</u> | <u>0</u> | <u>8.104.929</u> | <u>1.456</u> |
| | | | | | |
| Skammtímaskuldir | | | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 13 | 10.771.478 | 75.098 | 4.365.720 | 67.458 |
| Ógreitt kaupverð | | 180.600 | 0 | 3.022.000 | 1.500.000 |
| Skuld við tengd félög | 16 | 314 | 0 | 7.034 | 7.034 |
| Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir | 15 | 793.412 | 17.125 | 324.615 | 12.934 |
| Skammtímaskuldir | | <u>11.745.804</u> | <u>92.223</u> | <u>7.719.369</u> | <u>1.587.426</u> |
| Skuldir samtals | | <u>23.096.165</u> | <u>92.223</u> | <u>15.824.298</u> | <u>1.588.882</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>26.146.114</u> | <u>3.142.172</u> | <u>15.808.784</u> | <u>1.573.368</u> |

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2010

| Skýr. | Samstæða 2010 | Móðurfélag 2010 | Samstæða 2009 | Móðurfélag 2009 |
|--|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Rekstrarhreyfingar: | | | | |
| Tap ársins | (821.137) | (821.137) | (16.014) | (16.014) |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | | |
| Áhrif dótturfélaga | 0 | 741.231 | 0 | (1.395) |
| Afskriftir eigna til eigin nota | 9 43.208 | 608 | 73 | 73 |
| Söluhagnaður fjárfestingaeigna | 8 (17.896) | 0 | 0 | 0 |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna | 8 1.281.225 | 16.339 | 0 | 0 |
| Verðbætur og gengismunur á langtímskuldum | (402.503) | 0 | 0 | 0 |
| Tekjuskattur | 7 (146.958) | (16.387) | (3.379) | (3.822) |
| Veltufé til rekstrar | (64.061) | (79.346) | (19.320) | (21.158) |
| Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum | | | | |
| Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) | 119.512 | 45.075 | (74.279) | (59.918) |
| Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) | 320.732 | (2.843) | 65.208 | 19.968 |
| Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda | 440.244 | 42.232 | (9.071) | (39.950) |
| Handbært fé frá (til) rekstrar | 376.183 | (37.114) | (28.391) | (61.108) |
| Fjárfestingarhreyfingar: | | | | |
| Fjárfesting fjárfestingareignum | (10.200.261) | 0 | (144.494) | 0 |
| Söluverð fjárfestingaeigna | 291.774 | 0 | 0 | 0 |
| Fjárfesting í eignum til eigin nota | (7.261) | (3.026) | (3.850) | (3.850) |
| Aðrar kröfur, breyting | 15.439 | 0 | 0 | 0 |
| Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé | (1.847.707) | (3.854.100) | 115.078 | (3.000) |
| Fjárfestingarhreyfingar | (11.748.016) | (3.857.126) | (33.266) | (6.850) |
| Fjármögnunarhreyfingar: | | | | |
| Tekin ný langtímalán | 7.304.606 | 0 | 0 | 0 |
| Vaxtaberandi skuldir, breyting | 1.481.246 | 7.640 | 178.952 | 67.458 |
| Afborganir langtímalána | (841.546) | 0 | 0 | 0 |
| Innborgað nýtt hlutafé | 3.886.600 | 3.886.600 | 500 | 500 |
| Fjármögnunarhreyfingar | 11.830.906 | 3.894.240 | 179.452 | 67.958 |
| Hækkun á handbæru fé | 459.073 | 0 | 117.795 | 0 |
| Handbært fé í ársbyrjun | 117.795 | 0 | 0 | 0 |
| Handbært fé í árslok | 576.868 | 0 | 117.795 | 0 |
| Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa: | | | | |
| Fjárfesting í dótturfélagi | 0 | 0 | (1.500.000) | (1.500.000) |
| Fjárfesting í fjárfestingaeignum | (168.600) | 0 | (1.522.000) | 0 |
| Ógreitt kaupverð | 168.600 | 0 | 3.022.000 | 1.500.000 |
| Söluverð fjárfestingaeigna | 151.000 | 0 | 0 | 0 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingaeigna | (151.000) | 0 | 0 | 0 |

Skýringar

1. Félagið

Reginn ehf. hefur aðsetur að Borgartúni 25 í Reykjavík.

Félagið er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. sem hefur lögheimili að Austurstræti 11 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

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

c. *Mat og ákvarðanir*

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 7 um mat á fjárfestingaeignum.

d. *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur völd, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Reikningsskil dótturféllaga eru innifalinn í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli þeirra er felldur út í samstæðureikningnum.

e. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkominn 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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

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.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra eigna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Bifreiðar og tæki | 5 ár |
| Innréttingar, áhöld og tæki | 5-7 ár |

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

c. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

d. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

e. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

4. Kaup á dótturfélögum

Á árinu fjárfesti félagið í öllu hlutafé í Grípi ehf., Laugahúsum ehf. og Reginn A3 ehf. (áður Hólagarður ehf.). Rekstur félaganna varð hluti af samstæðu Regins ehf. frá og með kaupdegi.

| | Bókfært verð við yfirtöku | Gangvirði við yfirtöku |
|--|------------------------------|---------------------------|
| Fjárfestingareignir | 2.577.050 | 2.627.017 |
| Tekjuskattseign | 5.045 | 5.045 |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur | 46.089 | 46.089 |
| Handbært fé | 54.193 | 54.193 |
| Tekjuskattsskuldbinding | (63.427) | (63.427) |
| Vaxtaberandi skuldir | (2.161.965) | (2.161.965) |
| Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir | (105.052) | (105.052) |
| Hrein eign | 351.933 | 401.900 |
| Kaupverð | 401.900 | 401.900 |

Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld

| Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig: | 2010 | 2009 |
|--|----------------|---------------|
| Laun | 204.246 | 21.516 |
| Lífeyrisiðgjöld | 19.480 | 2.113 |
| Önnur launatengd gjöld | 34.468 | 5.940 |
| Laun og launatengd gjöld alls | <u>258.194</u> | <u>29.569</u> |
| Stöðugildi að meðaltali | 35 | 4 |

Laun stjórnar og þeirra fimm framkvæmdastjóra sem störfuðu hjá félagsins voru 71 millj. kr. á árinu.

Framkvæmdastjórar dótturfélaga hættu störfum á árinu og hefur kostnaður vegna starfslokasamninga verið að fullu gjaldfærður meðal launa.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samstæðunnar greinast þannig:

| | | |
|---------------------------------|----------------|-----------|
| Vaxtatekjur | 42.007 | 98 |
| Höfuðstólsleiðrétting | 0 | 0 |
| Gengishagnaður gjaldmiðla | 623.672 | 0 |
| Fjármunatekjur alls | <u>665.679</u> | <u>98</u> |

Fjármagnsgjöld samstæðunnar greinast þannig:

| | | |
|---|---------------------|-----------------|
| Vaxtagjöld og verðbætur | (1.267.085) | (3.072) |
| Fjármagnsgjöld alls | <u>(1.267.085)</u> | <u>(3.072)</u> |
| Hreinar fjármunatekjur (fjármagnsgjöld) | <u>(601.406)</u> | <u>(2.974)</u> |

7. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall samstæðunnar á árinu 2010 var 15,2% (2009: 17,4%).

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012.

| Virkur tekjuskattur greinist þannig: | | 2010 | | 2009 |
|--|--------------|----------------|--------------|--------------|
| Tap fyrir tekjuskatt | | (968.097) | | (19.393) |
| Tekjuskattur skv. gildandi skattshlutfalli | 18,0% | 174.257 | 15,0% | 2.909 |
| Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli | 0,6% | 5.668 | 3,0% | 582 |
| Óeignfært skattalegt tap | (2,1%) | (20.180) | 0,0% | 0 |
| Annað | (1,3%) | (12.785) | (0,6%) | (112) |
| Virkur tekjuskattur | <u>15,2%</u> | <u>146.960</u> | <u>17,4%</u> | <u>3.379</u> |

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar greinast þannig:

| | 2010 | 2009 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Kostnaðarverð | | |
| Staða 1.1 | 15.131.866 | 0 |
| Yfirtekið á árinu | 2.627.017 | 13.465.372 |
| Keypt á árinu | 8.846.861 | 1.666.494 |
| Selt á árinu | (424.878) | 0 |
| Staða 31.12. | 26.180.866 | 15.131.866 |
| Matsbreyting | | |
| Matsbreyting ársins | (1.281.225) | 0 |
| Staða 31.12. | (1.281.225) | 0 |
| Bókfært verð 31.12 | 24.899.641 | 15.131.866 |

Helstu forsendur

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.

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. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Við gangvirðismat fjárfestingarinnar er byggt á sjóðstreymislíkani ásamt því sem tekið hefur verið tillit til óskuldbindinga kaupþilboða sem borist hafa í eignina.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 24.900 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 19.775 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 30.500 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 17.503 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 631 millj. í árslok 2010.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

| Samstæða | Fasteignir | Bifreiðar, áhöld og tæki | Alls |
|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Kostnaðarverð í ársbyrjun | 24.821 | 354.174 | 378.995 |
| Viðbót á árinu | 0 | 7.261 | 7.261 |
| Kostnaðarverð í árslok | 24.821 | 361.435 | 386.256 |
| Afskrifað í ársbyrjun | (5.841) | (251.822) | (257.663) |
| Afskrift ársins | (1.071) | (42.137) | (43.208) |
| Afskrifað alls í árslok | (6.912) | (293.959) | (300.871) |
| Bókfært verð í árslok | 17.909 | 67.476 | 85.385 |

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota, frh.:

Móðurfélag

| | | | |
|---------------------------------|-----|----------|--------|
| Kostnaðarverð í ársbyrjun | 0 | 3.850 | 3.850 |
| Viðbót á árinu | 0 | 3.026 | 3.026 |
| Kostnaðarverð í árslok | 0 | 6.876 | 6.876 |
| Afskrifað í ársbyrjun | 0 | (73) | (73) |
| Afskrift ársins | 0 | (608) | (608) |
| Afskrifað alls í árslok | 0 | (681) | (681) |
| Bókfært verð í árslok | 0 | 6.195 | 6.195 |
| Afskriftahlutföll | 20% | 14 - 20% | |

10. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur samstæðunnar greinast þannig:

| | 2010 | 2009 |
|--|--------|--------|
| Skuldabréfaeign | 47.697 | 88.309 |
| Fyrirframgreiddar tryggingar | 4.537 | 4.347 |
| Áhættufjármunir og langtímakröfur alls | 52.234 | 92.656 |

11. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samstæðunnar greinast þannig:

| | 2010 | 2009 |
|--|---------|---------|
| Viðskiptakröfur | 229.520 | 240.575 |
| Aðrar skammtímakröfur | 129.133 | 104.560 |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls | 358.653 | 345.135 |

12. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.887 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

| | Hlutafé | Ójafnað eigið fé | Eigið fé samtals |
|---------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Eigið fé 1.1.2010 | 500 | (16.014) | (15.514) |
| Innborgað hlutafé | 3.886.600 | | 3.886.600 |
| Tap ársins | | (821.137) | (821.137) |
| Eigið fé 31.12.2010 | 3.887.100 | (837.151) | 3.049.949 |

Skýringar, frh.:

13. Vaxtaberandi skuldir

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

| Vaxtaberandi skuldir greinast þannig: | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|
| Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum | 17.607.210 | 9.327.982 |
| Verðtryggð skuldabréfaútgáfa | 2.768.830 | 2.797.988 |
| | 20.376.040 | 12.125.970 |
| Næsta árs afborganir | (9.106.927) | (4.154.867) |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi | 11.269.113 | 7.971.103 |

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

| | | |
|--|------------|-----------|
| Næsta árs afborganir | 9.106.927 | 4.154.867 |
| Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll | 1.093.000 | 0 |
| Yfirdráttarlán | 571.551 | 210.853 |
| Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls | 10.771.478 | 4.365.720 |

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Vaxtaberandi skuldir alls | 22.040.591 | 12.336.823 |
|---------------------------------|------------|------------|

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

| | Vextir | Eftirstöðvar 2010 | Vextir | Eftirstöðvar 2009 |
|----------------------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|
| Skuldir í ISK, verðtryggð | 5,45% | 13.284.586 | 5,50% | 1.623.899 |
| Skuldir í ISK, óverðtryggð | 10,20% | 3.971.000 | 14,00% | 2.781.153 |
| Skuldir í EUR | 5,13% | 2.612.637 | 5,13% | 4.181.011 |
| Skuldir í USD | 5,97% | 1.341.949 | 5,97% | 2.029.442 |
| Skuldir í GBP | 5,93% | 572.932 | 5,93% | 878.073 |
| Skuldir í JPY | 4,63% | 257.487 | 4,63% | 451.356 |
| Skuldir í öðrum myntum | | 0 | 4,80% | 391.889 |
| Samtals | | 22.040.591 | | 12.336.823 |

Stjórnendur Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. hafa endurfjármagnað lán félagsins hjá Íslandsbanka og Landsbanka til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánum í erlendra mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tillit til þess í árslok 2010.

Seinnipart árs 2011 er á gjalddaga óverðtryggt lán Fasteignafélags Íslands ehf. við Landsbankann. Lánsfjárhæðin ásamt áföllnum vöxtum nemur um 4.342 millj. kr. í árslok 2010 en lánið mun verða endurfjármagnað á árinu 2011.

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

Skýringar, frh.:

13. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

| | 2010 | 2009 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Afborganir 2010 | - | 2.654.867 |
| Afborganir 2011 | 9.108.927 | 6.899.791 |
| Afborganir 2012 | 411.912 | 164.588 |
| Afborganir 2013 | 411.912 | 164.588 |
| Afborganir 2014 | 411.912 | 164.588 |
| Afborganir 2015 | 5.532.397 | 2.077.548 |
| Afborganir síðar | 4.498.980 | - |
| | <u>20.376.040</u> | <u>12.125.970</u> |

14. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|-------------------|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun | (133.826) | 0 |
| Yfirtekið á árinu við kaup á dótturfélögum | (58.382) | (137.205) |
| Reiknaður tekjuskattur ársins | 146.960 | 3.379 |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | <u>(45.248)</u> | <u>(133.826)</u> |

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

| | | |
|---|------------------|-------------------|
| Fjárfestingareignir | (1.027.397) | (855.061) |
| Aðrir rekstrarfjármunir | 31.102 | 30.413 |
| Viðskiptakröfur | 15.330 | 11.880 |
| Frestaður skattalegur gengismunur | (62.170) | 35.703 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap | 997.887 | 643.239 |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | <u>(45.248)</u> | <u>(133.826)</u> |

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2011 vegna skattalegs taps á árinu 2010. Yfirfæranlegt skattalegt tap samstæðunnar nemur 6.974 millj. kr. í árslok 2010 og greinist þannig:

| | 2010 |
|--|------------------|
| Skattalegt tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011 | 146.871 |
| Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 | 857.141 |
| Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 | 4.713 |
| Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 | 4.124.324 |
| Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 | 1.279.796 |
| Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 | 561.479 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap alls | <u>6.974.324</u> |

Ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð 1.985 millj. kr. og er skatteign vegna þess um 397 millj. kr.

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

| | 2010 | 2009 |
|--|----------------|----------------|
| Viðskiptaskuldir | 105.636 | 218.734 |
| Áfallnir ógreiddir vextir | 525.891 | 0 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 161.885 | 105.881 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals | <u>793.412</u> | <u>324.615</u> |

Skýringar, frh.:

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

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

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi samstæðunnar eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

| | 2010 | 2009 |
|---|---------------|--------------|
| Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. | 576.462 | 117.795 |
| Viðskiptaskuld við Landsbankann hf. | (314) | (7.034) |
| Vaxtaberand skuld og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf. | (16.996.253) | (5.636.144) |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingaefna við Landsbankann hf. | 0 | (702.000) |
| Í rekstrarreikningi samstæðunnar eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila: | | |
| Vaxtatekjur bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. | 21.524 | 98 |
| Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf, | (585.732) | (3.072) |

17. Dótturfélög

Í árslok 2010 voru eftirfarandi dótturfélög í eigu Regins ehf.:

| | | |
|--|------|------|
| Fasteignarfélag Íslands hf. | 100% | 100% |
| Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. | 100% | 100% |
| Reginn þróunarfélag ehf. | 100% | 100% |
| Knatthöllin ehf. | 100% | 100% |
| Kvikmyndahöllin ehf. | 100% | 100% |
| Reginn þr1 ehf. | 100% | 100% |
| Reginn þr2 ehf. | 100% | - |
| R-Höllin ehf. | 100% | 100% |
| Reginn íbúðarhúsnæði ehf. | 100% | 100% |
| Reginn Í1 ehf. | 100% | 100% |
| Reginn Í2 ehf. | 100% | - |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf. | 100% | 100% |
| Reginn A1 ehf. | 100% | 100% |
| Reginn A2 ehf. | 100% | - |
| Reginn A3 ehf. (áður Hólagarður ehf.) | 100% | - |
| Grípir ehf. | 100% | - |
| Laughús ehf. | 100% | - |

Dótturfélögin eru færð í samstæðureikninginn. Í ársreikningi móðurfélagsins er eignarhlutur í dótturfélögum með jákvætt eigið fé færður til eignar. Hlutdeild í neikvæðu eigin fé dótturfélaga var færð til lækkunar á kröfum á viðkomandi dótturfélög þar sem það á við. Skuldbinding vegna neikvæðs eiginfjár dótturfélaga er sýnd sérstaklega að því marki sem kröfur á viðkomandi félag eru lægri en skuldbinding vegna neikvæðs eigin fjár þess.