

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2013

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttaryfirlýsing	29
Ársfjórðungsyfirlit	32

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

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

Félagið var skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði árið 2012, þá voru seldir 975.000.000 hlutir í félaginu eða hluti sem samsvarar 75% eignarhlut. Vorið 2013 seldi svo Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., 25% hlut sinn í félaginu. Hluthafar í félaginu voru 939 í ársbyrjun en 619 í árslok, og eru 10 stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutir
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,95%
Stefnir hf.	11,50%
Gildi lífeyrissjóður	8,51%
Íslandssjóðir hf. Úrval innlendir	3,56%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	3,54%
Straumur fjárfestingarbanki hf.	3,45%
Stapi lífeyrissjóður	3,36%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,92%
Landsbankinn hf.	2,73%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	2,69%

Þrjú viðfangsefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2013. Þetta eru verkefni:

Stækkun félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu þess.

Lúkning á endurfjármögnun félagsins með skuldabréfaútboði vegna endurfjármögnun á Reginn atvinnuhúsnæði ehf. Lokið var við endurfjármögnun þess félags í byrjun árs 2014 með góðum árangri.

Kerfisbundnar aðgerðir sem miða að því að styrkja tekjugrunn félagsins á núverandi eignasafni. Þær hafa einkum falist í endurnýjun eigna og leit að útleigutækifærum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 4.043 millj. kr. á árinu 2013 samanborið við 3.484 millj. kr. árið 2012. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á árinu 2013 var 2.474 millj. kr. samanborið við 1.981 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 2.434 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi.

Heildareignir samstæðunnar námu 41.060 millj. kr. í árslok 2013 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 13.542 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var um 33% í lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2014, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2013 telur 45 fasteianir samtals 192.710 m² að stærð og sem flokka má bannia:

Verslunarhúsnæði	43%
Skrifstofuhúsnæði	21%
Ferðaiðnaður, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	20%
Íþróttir og afþreying	16%

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Breytingar á eignasafni / framkvæmdir

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2013 voru eftirfarandi:

Keypt voru fimm minni fasteignafélög sem samtals eiga 12 fasteignir sem eru 24.036 m² að stærð. Jafnframt keypti félagið tvær stakar eignir sem eru 10.784 m². Félögin sem keypt voru eru: Almenna byggingafélagið ehf., Goshóll ehf., Stórhöfði ehf., Summit ehf., og Vist ehf.

Um mitt ár hófust umfangsmiklar framkvæmdir við endurnýjun og breytingar á Ofanleiti 2 sem ráðist var í samfara gerð nýs leigusamnings.

Ennfremur var unnið að fjölmörgum viðhalds- og endurbótarverkefnum í leigugeignum félagsins

Í lok árs skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á fasteignafélaginu Klasa fasteignir ehf. Fyrirvarar í kaupsamning voru um heimild hluthafafundar og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Hluthafafundur samþykkti kaupin 11. febrúar 2014 og útgáfu á nýju hlutafé að fjárhæð 129 millj. kr. að nafnverði á genginu 13,63 krónur á hlut. Samþykki Samkeppniseftirlitsins liggur ekki fyrir. Eignasafn Klasa fasteigna ehf. er 9 fasteignir alls um 28.500 m².

Málaferli

Á árinu féll dómur í Hæstarétti þar sem dótturfélag Regins hf., Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf., var sýknað af kröfum þrotabús Norðurturnsins ehf.

Stjórn og stjórnunarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum Stjórnarháttayfirlýsing sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2013 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogi, 25. febrúar 2014.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, 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 reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 25. febrúar 2014

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur	4	4.043	3.484
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.279)	(1.123)
		<u>2.764</u>	<u>2.361</u>
Stjórnunarkostnaður		(290)	(312)
Skráningarkostnaður		<u>0</u>	<u>(68)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		2.474	1.981
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8	0	770
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.250	2.397
Afskriftir	9	(4)	(4)
Rekstrarhagnaður		4.720	5.144
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		40	70
Fjármagnsgjöld		(1.717)	(1.904)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.677)	(1.834)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.043	3.310
Tekjuskattur	15	(609)	(711)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u><u>2.434</u></u>	<u><u>2.599</u></u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	13	1,87	1,57

Skýringar á bls. 10 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	40.122	30.114
Eignir til eigin nota	9	<u>27</u>	<u>23</u>
Fastafjármunir		<u>40.149</u>	<u>30.137</u>
Næsta árs afborgun langtímakrafna		0	7
Kröfur á tengd félög	21	0	90
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	338	259
Handbært fé	11	<u>573</u>	<u>1.702</u>
Veltufjármunir		<u>911</u>	<u>2.057</u>
Eignir samtals		<u><u>41.060</u></u>	<u><u>32.195</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.300	1.300
Varasjóðir		7.060	7.060
Matsbreyting fjárfestingareigna		4.002	2.202
Óráðstafað eigið fé		<u>1.180</u>	<u>546</u>
Eigið fé	12	<u>13.542</u>	<u>11.108</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	20.440	17.596
Tekjuskattsskuldbinding	15	<u>2.004</u>	<u>1.183</u>
Langtímaskuldir		<u>22.444</u>	<u>18.779</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	4.397	1.702
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	154
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	<u>677</u>	<u>452</u>
Skammtímaskuldir		<u>5.074</u>	<u>2.308</u>
Skuldir samtals		<u>27.518</u>	<u>21.087</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>41.060</u></u>	<u><u>32.195</u></u>

Skýringar á bls. 10 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2013

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2012					
Eigið fé 1.1.2012	5.610	716	313	30	6.669
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			1.889	710	2.599
Hlutfjárlækkun færð á varasjóð	(4.560)	4.560			0
Innborgað hlutfé	250	1.595			1.845
Stimpilgjöld af hlutfé		(5)		(5)	0
Framlag í lögbundinn varasjóð		194		(194)	0
Eigið fé 31.12.2012	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Árið 2013					
Eigið fé 1.1.2013	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			1.800	634	2.434
Eigið fé 31.12.2013	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542

Skýringar á bls. 10 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		2.434	2.599
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8	0	(770)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.250)	(2.397)
Afskriftir	9	4	4
Hrein fjármagnsgjöld	7	1.677	1.834
Tekjuskattur	15	609	711
		<u>2.474</u>	<u>1.981</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	97)	240
Breyting á rekstartengdum skuldum		43	124
		<u>2.420</u>	<u>2.345</u>
Innheimtar vaxtatekjur		40	70
Greidd vaxtagjöld .....	(	819)	(1.090)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.641</u>	<u>1.325</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(5.443)	(2.463)
Söluverð fjárfestingareigna	8	5	1.205
Fjárfesting í eignum til eigin nota	9	(9)	(5)
Aðrar kröfur, breyting		0	(34)
Kröfur og skuldir við tengd félög, breyting		0	(2.016)
Handbært fé út vegna sölu		0	(6)
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>5.447)</u>	<u>(3.319)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		0	1.845
Stimpilgjald hlutafjár		0	(7)
Tekin ný lán		822	16.422
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		2.580	(468)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	<u>725)</u>	<u>(14.958)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.677</u>	<u>2.834</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	1.129)	840
Handbært fé í ársbyrjun		1.702	862
Handbært fé í árslok	11	<u>573</u>	<u>1.702</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		2.401	0
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	81)	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.320)	(154)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	154
Sala eigna til Hamla ehf.		0	1.654
Yfirteknar skuldir af Hömlum ehf. vegna sölu eigna		0	(1.654)

Skýringar á bls. 10 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn ehf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2013 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 25.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 25. febrúar 2014.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 8 - mat fjárfestingareigna.

Skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er metið á núvirði vænts framtíðargreiðslufæðis sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörss dags.

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

Skýringar, frh.:

3. Starfspáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfspætti:
 Rekstur móðurfélagsins
 Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
 Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
 Rekstur Egilshallar

Rekstrarstarfspættir 2013	Rekstur móður- félags	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smára- lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.627	1.365	540	(8)	3.524
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	384	135	0	519
Rekstrartekjur innan samstæðu	116	0	0	0	(116)	0
	116	1.627	1.749	675	(124)	4.043
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(332)	(251)	(96)	0	(679)
Rekstur í fasteignum	0	0	(464)	(136)	0	(600)
Stjórnunarkostnaður	(290)	(58)	(45)	(21)	124	(290)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(174)	1.237	989	422	0	2.474
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	1.263	563	424	0	2.250
Afskriftir	(4)	0	0	0	0	(4)
(Rekstrartap) -hagnaður	(178)	2.500	1.552	846	0	4.720
Hrein fjármagnsgjöld						(1.677)
Tekjuskattur						(609)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						<u>2.434</u>
Eignir 31.12.2013	20.084	20.031	16.534	8.578	(24.167)	41.060
Skuldir 31.12.2013	6.542	12.623	10.064	6.135	(7.846)	27.518

Skýringar, frh.:

3. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfsþættir 2012

	Rekstur móður- félags	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smára- lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.020	1.323	497	(6)	2.834
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	383	141	0	524
Þjónustutekjur	101	0	0	0	0	101
Aðrar tekjur	0	25	0	0	0	25
Rekstrartekjur innan samstæðu	178	0	0	0	(178)	0
	279	1.045	1.706	638	(184)	3.484
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(7)	(242)	(225)	(90)	0	(564)
Rekstur í fasteignum	0	0	(403)	(156)	0	(559)
Stjórnunarkostnaður	(251)	(105)	(84)	(56)	184	(312)
Skráningarkostnaður	(68)	0	0	0	0	(68)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(47)	698	994	336	0	1.981
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	770	0	0	0	770
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	995	853	549	0	2.397
Afskriftir	(4)	0	0	0	0	(4)
(Rekstrartap) -hagnaður	(51)	2.463	1.847	885	0	5.144
Hrein fjármagnsgjöld						(1.834)
Tekjuskattur						(711)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						<u>2.599</u>
Eignir 31.12.2012	12.738	10.975	15.522	7.573	(14.613)	32.195
Skuldir 31.12.2012	1.630	6.849	9.733	5.914	(3.039)	21.087

Skýringar, frh.:

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2013	2012
Leigutekjur	3.524	2.834
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	519	524
Þjónustutekjur	0	101
Aðrar tekjur	0	25
Rekstrartekjur samtals	<u>4.043</u>	<u>3.484</u>

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka er frá 3 árum til 40 ára og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 9 ár (2012: 9 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2013 (desember 2012). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

Innan 1 árs	3.465	2.880
Eftir 1 ár en innan 5 ára	10.638	9.620
Eftir meira en 5 ár	<u>14.318</u>	<u>13.533</u>
	<u>28.421</u>	<u>26.033</u>

Um 15% af leigutekjum samstæðunnar 2013 komu frá stærsta leigutakanum. Á árinu 2012 komu 28% af leigutekjum frá tveimur stærstu leigutökunum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	540	438
Tryggingar	47	42
Rekstur í fasteignum	600	559
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	<u>92</u>	<u>84</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>1.279</u>	<u>1.123</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	338	321
Lífeyrisiðgjöld	32	32
Önnur launatengd gjöld	<u>32</u>	<u>27</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>402</u>	<u>380</u>

Stöðugildi að meðaltali	46	43
Stöðugildi í lok árs	50	39

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	204	160
Stjórnunarkostnaður	<u>199</u>	<u>220</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>402</u>	<u>380</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2013	2012
Vaxtatekjur	40	70
Fjármunatekjur samtals	40	70
Vaxtagjöld	(985)	(1.036)
Verðbætur	(732)	(764)
Uppgreiðslugjöld	0	(104)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.717)	(1.904)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.677)	(1.834)

8. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um slíkar eignir. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna samkvæmt þrepi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru engar breytingar á flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (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. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2012:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. 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 hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn 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 hækkandi viðhalds og framkvæmdarkostnaðar á eldri eignum.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 2.250 millj. kr. (2012: 2.397 millj.kr.).

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls 2013	Alls 2012
Kostnaðarverð						
Staða 1.1.	15.434	3.621	3.620	4.686	27.361	26.713
Keypt á árinu	183	4.147	3.262	171	7.763	2.565
Selt á árinu	0	0	0	(5)	(5)	(1.917)
Staða 31.12.	15.617	7.768	6.882	4.852	35.119	27.361
Matsbreyting						
Staða 1.1.	191	546	500	1.516	2.753	391
Selt á árinu	0	0	0	0	0	(35)
Matsbreyting ársins	804	728	305	413	2.250	2.397
Staða 31.12.	995	1.274	805	1.929	5.003	2.753
Bókfært verð 31.12	16.612	9.042	7.687	6.781	40.122	30.114

Helstu forsendur í virðislíkaninu:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra byggja á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar. Forsendur um nýtingarhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 95% til 98% eftir eignum, að meðaltali 96% (2012: 97%).

Áætlaðar leigutekjur á

fermetra á mán. í kr.	800-11.000	1.000-3.100	900-5.000	1.400-3.000		
Áætluð meðalleiga						
á fermetra á mán í kr.	2.300	1.800	1.500	2.000	2.000	1.900
Vegin ávöxt.krafa (WACC) .	6,3%	6,0%	7,0%	5,4%	6,1%	6,4%

	2013		2012	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmigreining				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	1.831	(1.831)	1.414	(1.414)
Hækkun (lækkun) á nýtingarhlutfalli um 1%-stig	506	(506)	391	(391)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	2.582	(2.353)	1.962	(1.789)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 40.122 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 24.837 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.115 millj kr. í árslok 2013 (2012: 912 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskildri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 28.168 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 46.387 millj. kr.

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2013	2012
Kostnaðarverð		
Heildarverð 1.1.	28	23
Keypt á árinu	9	5
Heildarverð 31.12.	37	28
Afskriftir		
Afskrifað 1.1.	5	1
Afskrift ársins	4	4
Afskrifað 31.12.	10	5
Bókfært verð 31.12.	27	23

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	237	226
Aðrar skammtímakröfur	101	33
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	338	259

Fjallað er um lánsáhættu og virðisryrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 18.

11. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

12. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.300 millj. kr. í árslok 2013 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Engar breytingar voru á fjölda útistandandi hluta móðurfélagsins á árinu 2013.

Varasjóðir

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

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

Skýringar, frh.:

12. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir, frh.:

Varasjóðir greinist þannig:

	2013	2012
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	6.735	6.735
Lögbundinn varasjóður	325	325
Varasjóðir alls	7.060	7.060

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Á meðan á vaxtartímabili félagsins stendur hyggst það viðhalda 30-35% eiginfjárhlutfalli. Til framtíðar er stefnt að því að eiginfjárhlutfall félagsins verði 40% að meðaltali. Við stýringu á eigin fé er litið til bókfærðs eigin fjár.

Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2012 og 2013. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014.

13. Hagnaður á hlut

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

	2013	2012
Hagnaður ársins	2.434	2.599
Hlutafé í ársbyrjun	1.300	5.610
Áhrif lækkunar hlutafjár	0	(4.560)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	0	609
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.300	1.659
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,87	1,57

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir

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

	2013	2012
Vaxtaberandi langtímaskuldir	21.119	18.160
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(679)	(564)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	20.440	17.596
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda	679	564
Skammtímalánalína vegna framkvæmda og kaupa á eignum	3.718	1.138
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	4.397	1.702
Vaxtaberandi skuldir samtals	24.837	19.298

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldtagi	Vextir 2013	Bókfært verð 2013	Vextir 2012	Bókfært verð 2012
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2023	3,85%	5.598	3,85%	5.534
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2043	3,95%	8.930	3,95%	8.908
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2015-2042	4,90%	3.737	4,90%	3.718
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2017-2042	4,15-5,05%	2.854	-	0
Skuldir í ISK, óverðtryggðar	2014	7,35%	3.718	7,35%	1.138
Vaxtaberandi skuldir samtals			24.837		19.298

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2013	2012
Afborgun 2013	-	564
Afborgun 2014	679	566
Afborgun 2015	1.509	1.364
Afborgun 2016	1.232	1.094
Afborgun 2017	604	487
Afborgun 2018	609	491
Afborganir síðar	16.487	13.594
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	21.119	18.160

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2013	2012
Hagnaður ársins	2.434	2.599
Tekjuskattur ársins	609	711
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.043	3.310

	2013	2012		
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	609	20,0%	662
Söluhagnaður eignarhluta, skattfrjáls	0,0%	0	(4,7%)	(154)
Niðurfærð tekjuskattseign	0,0%	0	6,6%	220
Aðrir liðir	0,0%	0	(0,5%)	(17)
Virkur tekjuskattur	20,0%	609	21,5%	711

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	1.183	565
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu	221	0
Áhrif samsköttunar	0	(60)
Fært út vegna sölu félaga	0	(33)
Tekjuskattur til greiðslu	(9)	0
Tekjuskattur ársins	609	711
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	2.004	1.183

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	2.484	1.724
Viðskiptakröfur	(15)	(10)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	(15)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(745)	(796)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	280	280
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	2.004	1.183

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	0	4
Skattalegt tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	0	5
Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	2.866	3.249
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	433	418
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	0	15
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	313	287
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	103	0
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	8	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	3.723	3.978

Ekki er færð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps að fjárhæð 1.400 millj. kr. og er skatteign vegna þess 280 millj. kr.

Skýringar, frh.:

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptaskuldir	296	201
Áfallnir ógreiddir vextir	233	67
Aðrar skammtímaskuldir	148	184
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	677	452

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

18. Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærslan er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 66 millj. kr. í árslok (2012: 50 millj. kr.).

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

	Skýr.	2013	2012
Næsta árs afborgun langtímakrafna		0	7
Kröfur á tengd félög		0	90
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	338	259
Handbært fé	11	573	1.702
Mesta mögulega tap samtals		911	2.057

Skýringar, frh.:

18. Lánsáhætta, frh.:

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

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

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og eru ónýttar lánsheimildir 2.500 millj. kr. í árslok 2013.

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir meira en 5 ár
2013						
Vaxtaberandi skuldir	24.837	35.202	5.261	4.308	3.890	21.743
Viðskiptaskuldir	296	296	296	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	381	381	381	0	0	0
	<u>25.514</u>	<u>35.879</u>	<u>5.938</u>	<u>4.308</u>	<u>3.890</u>	<u>21.743</u>

Í byrjun árs 2014 voru allar skuldir Reginn atvinnuhúsnæðis ehf. og Summit ehf. endurfjármagnaðar með 9.500 millj. kr. verðtrygðu láni til 30 ára með 3,85% föstum vöxtum. Með lántökunni voru greiddar upp allar skammtímalánalínur félagsins.

2012

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	19.298	27.199	2.845	4.023	3.488	16.843
Ógr. kaupverð fasteigna	154	154	154	0	0	0
Viðskiptaskuldir	201	201	201	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	250	250	250	0	0	0
	<u>19.903</u>	<u>27.804</u>	<u>3.450</u>	<u>4.023</u>	<u>3.488</u>	<u>16.843</u>

Skýringar, frh.:

19. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2013	2012
Fjárskuldir verðtryggðar	(14.528)	(14.442)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	573	1.702
Fjárskuldir óverðtryggðar	(3.718)	(1.138)
Fjárskuldir verðtryggðar	(6.591)	(3.718)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmigreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 97 millj. kr. (2012: 32 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2012.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	2013		2012	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Næsta árs afborgun langtímakrafna	0	0	7	7
Kröfur á tengd félög	0	0	90	90
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	338	338	259	259
Handbært fé	573	573	1.702	1.702
Vaxtaberandi skuldir	(24.837)	(24.837)	(19.298)	(19.298)
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	0	(154)	(154)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(677)	(677)	(452)	(452)
	(24.603)	(24.603)	(17.846)	(17.846)

Skýringar, frh.:

20. 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 stjórnunaráttá 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.

21. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Á öðrum ársfjórðungi á árinu 2013 seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% eignarhlut sinn í félaginu og telst Landsbankinn hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í árslok.

Viðskipti við Landsbankann hf. og dótturfélög miðast við fyrstu fimm mánuði ársins 2013. Eignir og skuldir við tengda aðila greinast þannig í árslok:

	2013	2012
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	-	1.115
Kröfur á Landsbankann hf. og dótturfélög	-	90
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf. ....	- (	4.856)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Söluverð dótturfélags til Hamla ehf.	0	1.205
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	9	43
Vaxtagjöld og verðbætur til Landsbankans hf.	(104)	(1.161)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	39	30
Seld þjónusta til Hamla ehf. og dótturfélaga	(2)	175
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	0 (	59)

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

Skýringar, frh.:

21. Tengdir aðilar, frh.:

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

	2013		2012	
	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð
Elín Jónsdóttir, stjórnarformaður	4,8	0,4	4,4	0,4
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarmaður	2,4	0,2	0,2	0,0
Guðríður Friðriksdóttir, stjórnarmaður	2,4	0,2	2,4	0,2
Stanley Páll Pálsson, stjórnarmaður	2,4	0,2	2,2	0,2
Hjördís D. Vilhjálmsdóttir, stjórnarmaður	0,2	0,0	0,0	0,0
Guðrún Blöndal, fv. stjórnarmaður	2,2	0,2	0,2	0,0
Fjóla Þorgerður Hreinsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,4	0,0	2,0	0,1
Hjördís Halldórsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	2,0	0,2
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	23,1	3,7	18,3	1,7
Katrín B. Sverrisdóttir, sviðstjóri rekstrarsviðs	15,1	2,1	14,4	1,9
Sturla Eðvarðsson, frkv.stjóri Smáralindar ehf.	14,8	1,4	14,4	1,4
Tveir sviðstjórar	27,5	2,9	23,0	2,1
	<u>95,3</u>	<u>11,3</u>	<u>83,5</u>	<u>8,2</u>

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2013	2012
Stanley Páll Pálsson, stjórnarmaður	1220	1.220
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	122	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf.	24	24

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

22. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru tíu í árslok 2013 og eru eftirtalin.

	Eignarhlutur	
	2013	2012
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
Almenna byggingafélagið ehf.	100%	-
Goshóll ehf.	100%	-
Stórhöfði ehf.	100%	-
Summit ehf.	100%	-
Vist ehf.	100%	-

Í ársbyrjun 2013 sameinuðust dótturfélögin Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf.

Skýringar, frh.:

23. Atburður eftir reikningsskiladag

Í lok árs skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á fasteignafélaginu Klasa fasteignir ehf. Fyrirvarar í kaupsamning voru um heimild hluthafafundar og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Hluthafafundur samþykkti kaupin 11. febrúar 2014 og útgáfu á nýju hlutafé að fjárhæð 129 millj. kr. að nafnverði á genginu 13,63 krónur á hlut. Samþykki Samkeppniseftirlitsin liggur ekki fyrir. Eignasafn Klasa fasteigna ehf. er 9 fasteignir alls um 28.500 m².

24. Málaferli

Með úrskurði Hæstaréttar þann 30. maí 2013 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabús Norðurturnsins ehf.

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð 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 yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

(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 virðisrýmunar 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 og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 8.

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 við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

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

Skýringar, frh.:

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

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

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

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

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

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

e. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar

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

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

Lán og kröfur

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

Fjárskuldir

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

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

Í skýringu 25 j er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

Skýringar, frh.:

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. *Virðisrýrnun*

Fjáreignir

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

Virðisrýrnun 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. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

g. *Skuldbindingar*

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

h. *Tekjur*

(i) *Leigutekjur*

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

(ii) *Aðrar tekjur*

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

i. *Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna*

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

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

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

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

Skýringar, frh.:

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

k. Tekjuskattur

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

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á 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. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félag af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

l. Hagnaður á hlut

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

m. 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 samstanda af liðum sem tengja má beint við hvern starfspátt og þá liði sem hægt er að skipta milli starfspátta á rökrænan hátt.

n. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og Leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Kauphöllin og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Félagið fylgir Leiðbeiningunum um stjórnarhætti í meginatriðum, frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd.

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutfjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutfjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund.

Stjórn félagsins í árslok 2013 var skipuð eftirfarandi aðilum:

Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2012. Elín starfar sem sjálfstæður raðgjafi. Hún er Cand.Jur. frá lagadeild Háskóla Íslands, 1993 og LL.M frá Duke University School of Law, 1996 auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptaum, 2006.

Guðríður Friðriksdóttir hefur setið í stjórn frá ágúst 2010. Guðríður starfar sem framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrar. Hún er menntaður byggingaverkfræðingur M.Sc. frá Karlsruhe Institute of Technology (KIT).

Stanley Pálsson hefur setið í stjórn frá febrúar 2012. Stanley situr í kærunefnd útboðsmála og hefur verið meðdómari í allmörgum gallamálum vegna fasteigna. Hann er með M.Sc. í Byggingaverkfræði frá Lunds Tekniske Högskole, 1971.

Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir hefur setið í stjórn frá desember 2013 en hún kom þá inn í stjórn sem varamaður í stað Guðrúnar Blöndal. Hjördís er með BS gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands.

Benedikt K. Kristjánsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá desember 2012. Benedikt starfar sem sölu og þjónustufulltrúi hjá Búr ehf. Hann er með meistarapróf í kjötið og hefur setið námskeið í verkefna- og rekstrarstjórnun hjá Endurmenntun HÍ.

Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu.

Í stjórn félagsins eru þrjár konur og tveir karlar, félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnun hlutafélaga sem tóku gildi 1. september 2013. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Benedikt K. Kristjánsson, er tengdur stórum hluthafa samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5. í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Framkvæmdastjórn félagsins samanstendur af fimm einstaklingum, þau eru: Helgi S. Gunnarsson forstjóri, Katrín B. Sverrisdóttir sviðsstjóri rekstrarsviðs, Sturla G. Eðvarðsson framkvæmdastjóri Smáralindar ehf., Kristinn Jóhannesson sviðsstjóri fasteignauskýslu og Jóhann Sigurjónsson fjármálastjóri. Framkvæmdastjórn er vettvangur til að samhæfa og samþætta starfsemi félagsins og dótturfélaga þess.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.

Stjórn hittist á vinnufundi þann 29. mars 2012 án stjórnenda og fór yfir starfsreglur stjórnar og notaði þær og leiðbeiningar Viðskiptaráðs o.fl. um góða stjórnarhætti sem umræðugrundvöll um hvernig stjórnin hygðist haga störfum sínum. Fundur var í stjórn félagsins þ. 16. apríl 2013 þar sem framkvæmt var sjálfsmat stjórnar.

Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 11. febrúar 2014. Samþykktum félagsins verður einungis breytt með lögmeðum hluthafafundi. Ákvörðun um breytingar á samþykktum verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, nema á annan hátt sé mælt fyrir í samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess að ákvarðanir um eftirtaldar breytingar á samþykktum verði gildar: 1. Að skerða rétt hluthafa til arðgreiðslu eða til annarrar úthlutunar úr hendi félagsins, öðrum en hluthöfum til hagsbóta. 2. Að auka skuldbindingar hluthafa gagnvart félaginu. 3. Að takmarka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum eftir ákvæðum 22. og 23. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, eða skylda hluthafa til að þola innlausn á hlutum sínum án þess að um slit félagsins sé að ræða. Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem skerðir rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins án þess þó að 1. tl. 1. mgr. 94. gr. laga um hlutafélög eigi við, er aðeins gild ef hluthafar, sem ráða yfir meira en 9/10 þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi, samþykki hana. Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem raska réttarsambandinu milli hluthafa s.s. atkvæðisrétti og jafnræði þeirra í milli verður ekki breytt nema með samþykki 9/10 hluta allra atkvæða sbr. 94. gr. laga um hlutafélög.

Stjórnarhættir

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

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Helstu verkefni stjórnar félagsins eru að fjalla um allar meiriháttar ákvarðanir varðandi stefnumótun þess, að taka allar óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir, að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins, að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og að fylgjast með að þeim sé fylgt. Stjórn tekur einnig afstöðu til skýrslna um greiðslugetu félagsins, fjármögnun, peningastreymi og sérstaka áhættuþætti. Stjórn hefur jafnframt það hlutverk að koma á virku og skjalfestu kerfi innra eftirlits til að sinna þessu hlutverki og framkvæma með reglubundnum hætti úttekt á því kerfi í samræði við endurskoðunarnefnd félagsins. Stjórn sér jafnframt um að ráða forstjóra, setja honum starfsreglur og skilgreina starfsvið hans. Að auki sér stjórn til þess að útbúin séu ársfjórðungsleg uppgjör með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins og sér til þess að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd, og eru starfsreglur nefndanna aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2013 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Stanley Pálsson og Benedikt K. Kristjánsson. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru frá 22. apríl 2013. Endurskoðunarnefnd á að lágmarki árlega að gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.

Í árslok 2013 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Elín Jónsdóttir, Guðríður Friðriksdóttir og Inga Björg Hjaltadóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins og eftirfylgni með henni, (2) móta tillögur um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar eru frá 22. apríl 2013.

Stjórn hefur sett af stað undirbúningsvinnu við mótun áhættustefnu félagsins og hefur félagið greint áhættuþætti þess. Gert er ráð fyrir að samþykkt áhættustefna liggi fyrir í ágúst 2014.

Innra eftirlit og áhættustýring felst í eftirliti með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum

Regluvörður er Katrín B. Sverrisdóttir sviðsstjóri rekstrarsviðs. Staðgengill regluvarðar er Heiða Salvardsdóttir, Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt hjá félaginu.

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

Endurskoðaðar Starfs- og siðareglur Regins hf. voru samþykktar í febrúar 2014 og mæla þær fyrir um almennar skyldur starfsmanna Regins með það að markmiði að stuðla að heiðarleika, réttisýni og sanngirni í viðskiptum og efla traust viðskiptavina og almennings á félaginu. Allir starfsmenn staðfesta þessar reglur og undirrita siðasáttmála.

Stjórn samþykkti í lok nóvember 2013 Öryggisstefnu / Upplýsinga- og persónuöryggi. Stefnan er í innleiðingu.

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu sem var samþykkt 22. apríl 2013. Meginmarkmið upplýsingastefnu félagsins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Upplýsingastefnan er birt á vefsíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér eftirfarandi gildi: Heilindi – Fagmennska – Árangur

Á árinu 2013 voru haldnir 23 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og 3 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árs hlutareikningar eru til umfjöllunar.

Ársfjórðungsýfirlit - óendurskoðað

Árið 2013	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur	882	1.025	1.066	1.070	4.043
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna ..	(280)	(322)	(324)	(353)	(1.279)
	<u>602</u>	<u>703</u>	<u>742</u>	<u>717</u>	<u>2.764</u>
Stjórnunarkostnaður	(78)	(68)	(68)	(76)	(290)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	2.474
Matsbreyting fjárfestingareigna	366	69	409	1.406	2.250
Afskriftir	(1)	(1)	(1)	(1)	(4)
Rekstrarhagnaður	889	703	1.082	2.046	4.720
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	14	5	5	16	40
Fjármagnsgjöld	(599)	(343)	(393)	(382)	(1.717)
Hrein fjármagnsgjöld	(585)	(338)	(388)	(366)	(1.677)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	304	365	694	1.680	3.043
Tekjuskattur	(61)	(73)	(139)	(336)	(609)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	243	292	555	1.344	2.434
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,19	0,22	0,43	1,03	1,87

Ársfjórðungsyfirlit - óendurskoðað, frh.:

Árið 2012	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur	849	832	829	974	3.484
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna ..	(274)	(273)	(237)	(339)	(1.123)
	<u>575</u>	<u>559</u>	<u>592</u>	<u>635</u>	<u>2.361</u>
Stjórnunarkostnaður	(64)	(83)	(68)	(97)	(312)
Skráningarkostnaður	(3)	(65)	0	0	(68)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	508	411	524	538	1.981
Söluhagnaður fjárfestingareigna ...	0	770	0	0	770
Matsbreyting fjárfestingareigna	230	247	(3)	1.923	2.397
Afskriftir	(1)	(1)	(1)	(1)	(4)
Rekstrarhagnaður	737	1.427	520	2.460	5.144
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	2	5	15	48	70
Fjármagnsgjöld	(566)	(568)	(133)	(637)	(1.904)
Hrein fjármagnsgjöld	(564)	(563)	(118)	(589)	(1.834)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	173	864	402	1.871	3.310
Tekjuskattur	(34)	(20)	(79)	(578)	(711)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	139	844	323	1.293	2.599
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,11	0,65	0,25	1,00	1,57