

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2020

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Eiginfjáryfirlit	12
Sjóðstreymisyfirlit	13
Skýringar	14
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	37
Stjórnarháttayfirlýsing	38
Ófjárhagslegar upplýsingar	42

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 12 dótturfélög. Reginn hf. er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi. Reginn er brautryðjandi og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B). Megin starfssvæði félagsins er á höfuðborgarsvæðinu þar sem yfir 90% af eignum og tekjum félagsins eru. Útleigu o.þ.m. rekstri félagsins er skipt upp í þrjá álíka stóra starfsþætti; Verslun og þjónusta, Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum og Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður. Félagið á 115 fasteignir sem alls eru um 378 þús. m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, Katrínartún 2 (Höfðatorg) og Egilshöll í Grafarvogi.

Starfsemi ársins

Stefnumótun og innleiðing hennar hefur sett mark sitt á starfsemi félagsins og eru nýjar áherslur þegar sýnilegar í rekstri og afkomu þess sem og fjárfestingum. Nýtt stjórnskipulag var innleitt hjá félaginu í byrjun ársins og var það liður í að styrkja félagið og styðja við þær framtíðaráherslur sem stefnumótun lagði. Skipulag gerir ráð fyrir sérstökum afkomueiningum sem eru: Verslun og þjónusta, Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum og Atvinnuhúsnæði og almennur markaður. Nú er í fyrsta sinn er sýnd afkoma niður á einstakar afkomueiningar (starfsþættir).

Útleiguhlutfall félagsins hefur lækkað lítilega milli ára og er nú um 96%, mest af óútleigðum rýmum er í flokki verslunarhúsnæðis. Félagið hefur undanfarin ár haft það að markmiði að auka hlut opinberra aðila í leigutekjum félagsins. Á árinu 2020 voru 32% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög er hlutfallið 43%. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en leigðir voru út um 32 þús.m² á árinu.

Helstu áhættur í starfsemi félagsins felast í efnahagsumhverfinu og fjármögnun þess. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Nánar er fjallað um stýringu áhættu í skýringum 21-25. Félagið mætir helstu áhættum með því að halda sterki eiginfjár- og lausafjárstöðu ásamt tryggu aðgengi að lánsfjármagni.

Starfsþættir

Verslun og þjónusta

Innan þessa starfsþáttar er starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmisskonar þjónustustarfsemi. Þrátt fyrir fjöldatakmarkanir og miklar hömlur varðandi verslun og þjónustu á árinu gengu viðskipti í Smáralind vel og eru viðskiptavinir að taka umbreytingu verslanasvæða vel. Smáralind skoraði hæst í ánægjuvöginni yfir verslanamiðstöðvar á árinu. Verslunarsvæði félagsins í miðbæ Reykjavíkur við Hafnartorg hefur nú allt verið afhent félaginu og unnið er að undirbúningi að lokafrágang og útleigu. Verði framvinda aðgerða til að stöðva COVID faraldurinn í samræmi við stöðu í byrjun febrúar 2021 mun félagið hefja lokafasa útleigu og frágangs leiguryma á Hafnartorgi með vorinu.

Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum

Ríki og sveitarfélög hafa verið ört vaxandi í viðskiptavinahópi félagsins en félagið hefur frá upphafi unnið að aukinni hlutdeild á þessum markaði. Reynsla félagsins á þessu sviði, þ.e. útleigu og veitingu stoðþjónustu hefur gert það að verkum að mikil þekking er innan félagsins á útleigu fasteigna með áherslu á samstarfsverkefni þar sem leigutökum er boðin stoðþjónusta. Dæmi um vel heppnuð verkefni innan þessa starfsþátta eru Egilshöll í Grafarvogi, skólmannvirki í Hafnarfirði, leikskólar í Garðabæ og Hafnarfirði og nú síðast Hjúkrunarheimilið Sóltún. Í dag er yfir þriðjungur af eignasafni Regins í leigu til opinberra aðila og er stærsti leigutakinn Reykjavíkurborg hvort sem lítið er til fermetra eða tekna en um 16% af tekjum Regins koma frá Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 10% af heildartekjum. Tekjur frá opinberum aðilum hafa verið að aukast á síðustu árum með nýjum samningum m.a. við Landlækni, Tryggingastofnun, Lögregluna á Suðurnesjum, Geðheilsuteymi austur, og Ríkislögreglustjóra. Tekjur vegna opinberra aðila munu aukast enn á komandi árum þegar afhending á höfuðstöðvum Vegagerðarinnar hefur farið fram.

Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður

Undir þessum starfsþætti er útleiga á skrifstofu- og lagerhúsnæði til einkaaðila ásamt ferðatengdri þjónustu. Mikil breyting varð á samsetningu leigutaka í Turninum við Höfðatorg. Á árinu voru afhent leigurymi til Kviku banka, Embættis landlæknis og fleiri smærri leigutaka.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Sjálfbærni

Mikill árangur hefur náðst á síðustu árum við að innleiða „sjálfbærnivitund“ inn í innviði félagsins og starfsemi þess. Stærstu umhverfisáhrif Regins eru tengd fasteignum. Nú þegar eru tvær af stærstu byggingum félagsins komnar með BREEAM In-Use vottun þ.e. Smáralind og Turninn við Höfðatorg. Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að innan fárra ára verði um helmingur fasteignasafns Regins með umhverfisvottun. Vottun eignasafnsins er forsenda og grunnur að góðum árangri í grænni fjármögnun. Í lok ársins samþykkti Borgarráð lóðarvilyrði til handa Reginn vegna C40 verkefnis að Lág múla 2 á horni Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar. Það verkefni gengur út á skipuleggja, hanna, fjármagna, byggja og reka 15.000m² byggingu á lóðinni. Byggingin mun uppfylla tíu lykilmarkmið og aðgerðir sem allar snúa að umhverfislegum áhrifum bygginganna hvort sem það snýr að byggingunum sjálfum, rekstri þeirra eða samgöngum notenda.

Endurfjármögnun

Á árinu hefur verið lögð mikil áhersla á endurfjármögnun félagsins. Hagstæð skilyrði til fjármögnunar saman við gott, traust og vel dreift eignasafn félagsins hefur skilað góðum árangri. Félagið sótti sér nýja fjármögnun fyrir 30 ma.kr. á árinu 2020. Þar af voru 10 ma.kr. í bankalánum og 20 ma.kr. í skuldabréfaútgáfum. Af heildarfjármögnun ársins er græn fjármögnun 16 ma.kr. eða rúmlega helmingur. Góður árangur hefur náðst í að lækka fjármagnskostnað félagsins bæði í óverðtryggðri fjármögnun og verðtryggðri. Á árinu 2021 mun félagið halda áfram vegferð sinni í endurfjármögnun verði markaðsaðstæður áfram hagstæðar, enda rétt fjármögnun grunnur fyrir framtíðarvelgengi fasteignafélags eins og Regins. Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 37.497 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2021.

COVID-19

Stjórn félagsins fjallaði á fundum sínum um stöðu félagsins vegna COVID-19. Áherslur og aðgerðir hafa beinst að öryggi og velferð starfsmanna og gesta ásamt fjárhagslegum þáttum tengdum leigutökum og aðgerðum til að tryggja lausafjárstöðu.

Á fundi 11. júní sl. fór stjórnin yfir tillögur stjórnenda um aðgerðir vegna greiðsluferfiðleika leigutaka. Tóku þær mið af almennum aðstæðum leigutaka eftir atvinnugreinum. Fólu þær í sér að endursamið var við leigutaka með breytingu á greiðslufyrirkomulagi leigusamninga og í einhverjum tilvikum niðurfellingu leigu. Einnig að hluta leigunnar yrði breytt í veltuleigu. Félagið metur áhrif COVID-19 á tekjur um 1.140 millj. kr. sé litið framhjá dreifingu leigutekna. Félagið hefur mætt tekjusamdrættinum með frestun greiðslna af vaxtaberandi lánum og hlutafjárukningu. Félagið leggur áherslu á sterka lausafjárstöðu með reglulegri skuldabréfaútgáfu og tryggju aðgengi að lánalínum hjá bönkum. Samstæðan þáði enga styrki vegna mótvægisáðgerða stjórnvalda.

Það er mat stjórnar og stjórnenda að enn sé einhver óvissa í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Það mun aftur á móti ekki hafa áhrif á rekstrarhæfi félagsins á árinu 2021. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringu 4 og 11.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 9.736 millj. kr. á árinu 2020 samanborið við 9.848 millj. kr. árið 2019. Þar af voru leigutekjur ársins 9.170 millj. kr. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 3.355 millj. kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu því 6.381 millj. kr. árið 2020 samanborið við 6.711 millj. kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna var 1.475 millj. kr., söluhagnaður af sölu fjárfestingareigna 133 millj. kr. og afskriftir af eignum til eigin nota 19 millj. kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 6.398 millj. kr. og tekjuskattur 298 millj. kr. Hagnaður ársins var 1.274 millj. kr. samanborið við 4.486 millj. kr. árið áður. Hagnaður á hlut var 0,71 árið 2020 samanborið við 2,47 árið áður.

Heildareignir samstæðunnar námu 152.975 millj. kr. í árslok 2020 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 147.178 millj. kr. Eigið fé félagsins var 46.872 millj. kr. og þar af virkt hlutfé 1.823 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31% í lok árs. Vaxtaberandi lán voru í árslok árs 90.529 millj. kr. þar af voru 3.098 millj. kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 3.630 millj. kr. og ónýttar lánsheimildir 3.515 millj. kr. Veltufjárlutfall var í lok árs var 1,14. Ársverk voru 57 og 56 stöðugildi í árslok.

Handbært fé frá rekstri var 2.094 millj. kr. samanborið við 3.269 millj. kr. árið 2019. Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 4.382 millj. kr. á árinu 2020 samanborið við 4.777 millj. kr. árið 2019. Keypt voru hlutabréf fyrir 500 millj. kr. og gefin út ný hlutabréf fyrir 591 millj. kr. Tekin voru ný lán fyrir 30.397 millj. kr. og greiddi félagið upp óhagstæð lán fyrir 24.559 millj. kr. Af teknum nýjum lánum voru 16.039 millj. kr. græn fjármögnun.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 30.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutfé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með vísan til óvissu í þróun efnahagsmála í landinu, vegna COVID faraldursins, leggur stjórn félagsins til að ekki verði greiddur arður á árinu 2021, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

Hlutfé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu er nú 1.823.152.097 kr. Hlutféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 434 í ársbyrjun en 500 í árslok. Virkur hlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	12,54%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,38%
Gildi - Lífeyrissjóður	9,01%
Birta Lífeyrissjóður	6,60%
Stapi Lífeyrissjóður	4,89%
Frjálsi Lífeyrissjóðurinn	4,14%
Kvika banki hf.	4,05%
Arion banki hf.	3,62%
Sigla ehf.	3,38%
Snæból ehf.	2,82%

Stjórn félagsins virkjaði 7. janúar 2020 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 14. mars 2019. Endurkaupin næmu að hámarki 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarhlutfé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 27. janúar sl. Keypti félagið samtals 21.162.034 hluti í félaginu og nam heildarhlutfé félagsins sem tók gildi þeirra 499.999.986 kr. Aðalfundur 11. mars sl. samþykkti að færa niður 43.091.859 eigin hluti félagsins sem tók gildi 1. apríl 2020. Félagið á enga eigin hluti í lok árs. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutfé.

Á aðalfundi félagsins 11. mars 2020 var samþykkt heimild til stjórnar til að kaupa hlutabréf í félaginu þannig að það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutfé félagsins. Heimildin gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Á aðalfundi félagsins 11. mars 2020 var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 535 millj.kr. Arðgreiðslan fór fram 11. september 2020. Til að lágmarka áhrif arðgreiðslunnar á eiginfjár- og lausafjárstöðu félagsins efndi félagið til hlutfjárútbóðs þar sem boðnir voru 40.000.000 hlutir á genginu 15,0 samtals að fjárhæð 600 millj. kr. Seldist allt útboðið til forgangsréttarhafa og fór uppgjórið fram 2. október sl. Hækkunin tók gildi 5. október 2020.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Tilnefningarnefnd var skipuð á árinu 2018 en markmiðið með skipan nefndarinnar er að tryggja hæfni, reynslu og þekkingu stjórnarmanna og gagnsæi við stjórnarkjör. 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.

Stjórn félagsins í árslok 2020 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður, Albert Þór Jónsson, varaformaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Heiðrún Emilía Jónsdóttir og er því hlutfall kvenna í stjórn 60% en karla 40%. Uppfyllir félagið því ákvæði hlutfélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutfélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja fjórir karlar (80%) og ein kona (20%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 39% og karla 61%.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2020.

Reginn hefur skilgreint megináhættur og lykilmælikvarða í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti. Í tilvísunartöflu sem einnig er birt á heimasíðu félagsins eru birtir 30 mælikvarðar þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja tengdum umræddum málaflokkum. Sjálfbæriskýrslan er hluti af ársskýrslu félagsins og aðgengileg á heimasíðu félagsins www.reginn.is.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2020, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 10. febrúar 2021.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson

Albert Þór Jónsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2020. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning þann 31. desember 2020, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Álit okkar á samstæðuársreikningi félagsins er í samræmi við innihald annarra skýrsla sem við höfum afhent endurskoðunarnefnd félagsins í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um „Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðu-ársreikningsins“. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Óháði

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

Samkvæmt okkar bestu vitund, þá höfum við ekki veitt Reginn hf. né félögum innan samstæðunnar neina óheimila þjónustu sem endurskoðendur félagsins samanber lista yfir óheimila þjónustu sem tilgreind er í 1.mgr. 5.gr. reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Ráðning endurskoðanda

Við vorum kosin í fyrsta skiptið sem endurskoðendur Regins hf., og dótturfélaga fyrir árið 2020, á aðalfundi félagsins þann 11. mars 2020.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Viðbrögð endurskoðanda

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningssskiladegi, 31. desember 2020 í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 147.178 millj.kr. eða 96,2% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2020. Matsbreyting ársins var jákvæð um 1.475 millj.kr.

Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

Veruleg óvissa ríkir um efnahagsleg áhrif af heimsfaraldri Covid-19 og áhrif á mat fjárfestingareigna, sjá nánar skýringu 11.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti í efnahagsreikningi samstæðunnar ásamt verulegri óvissu tengdri efnahagslegum áhrifum Covid-19 á virðisrýrnun, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningssskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 11.

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

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði samstæðunnar. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Farið var yfir breytingar á tekjuspá og áhættuflokkun eigna vegna Covid-19.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmats sérfræðinga EY á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í samstæðuársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningssskilareglum samstæðunnar væru til staðar, sjá skýringu 11.

Önnur mál

Samstæðuársreikningur Regins hf. fyrir árið 2019 var endurskoðaður af KPMG ehf. með fyrirvaralausri áritun. Dagsetning áritunar var 12. febrúar 2020.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðunga yfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttayfirlýsing og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim upplýsingum.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfær. Ef, á grundvelli þessa, við komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að meta rekstrarhæfi samstæðunnar og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp samstæðuna eða hættu starfsemi hennar, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg víska er mikil víska, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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

- Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Við metum hvort reikningskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðuársreikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

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

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

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

Staðfesting um innihald skýrslu stjórnar

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

Kópavogur, 10. febrúar 2021

Ingunn H. Hauksdóttir
lögiltur endurskoðandi

Ernst og Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Leigutekjur		9.170	9.266
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		566	582
Rekstrartekjur	6	9.736	9.848
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(2.187)	(1.923)
Rekstur í fasteignum		(724)	(787)
Stjórnunarkostnaður		(444)	(427)
Rekstrarkostnaður	7	(3.355)	(3.137)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		6.381	6.711
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	1.475	4.089
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	133	0
Afskriftir eigna til eigin nota	12	(19)	(14)
Rekstrarhagnaður		7.970	10.786
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		70	74
Fjármagnsgjöld		(6.468)	(5.244)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(6.398)	(5.170)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.572	5.616
Tekjuskattur	19	(298)	(1.130)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		1.274	4.486
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	16	0,71	2,47

Skýringar á bls. 14 - 36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	2020	2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	147.178	140.746
Eignir til eigin nota	12	152	193
Leigudreifing	4	502	0
Fastafjármunir		<u>147.832</u>	<u>140.939</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	1.513	886
Handbært fé	14	3.630	2.840
Veltufjármunir		<u>5.143</u>	<u>3.726</u>
Eignir samtals		<u>152.975</u>	<u>144.665</u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.823	1.804
Varasjóðir		16.586	16.514
Bundinn hlutdeildarreikningur		23.874	20.337
Óráðstafað eigið fé		4.589	7.387
Eigið fé	15	<u>46.872</u>	<u>46.042</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	87.431	80.234
Leiguskuld	18	3.593	2.650
Tekjuskattsskuldbinding	19	10.587	10.259
Langtímaskuldir		<u>101.611</u>	<u>93.143</u>
Vaxtaberandi skuldir	17	3.098	3.787
Næsta árs afborgun leiguskuldar	18	139	115
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.255	1.578
Skammtímaskuldir		<u>4.492</u>	<u>5.480</u>
Skuldir samtals		<u>106.103</u>	<u>98.623</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>152.975</u>	<u>144.665</u>

Skýringar á bls. 14 - 36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2020

	Hlutafé	Varasjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2019					
Eigið fé 1.1.2019	1.826	16.965	14.331	8.902	42.024
Heildarhagnaður ársins		(5)		4.491	4.486
Fært á bundinn					
hlutdeildarreikning			6.006	(6.006)	0
Kaup á eigin bréfum	(22)	(446)			(468)
Eigið fé 31.12.2019	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042
Árið 2020					
Eigið fé 1.1.2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042
Heildarhagnaður ársins				1.274	1.274
Fært á bundinn					
hlutdeildarreikning			3.537	(3.537)	0
Hlutafjárúkning	40	551		0	591
Kaup á eigin bréfum	(21)	(479)		0	(500)
Arðgreiðsla				(535)	(535)
Eigið fé 31.12.2020	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872

* sundurliðun varasjóða er að finna í skýringu 15.
Skýringar á bls. 14 - 36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		1.274	4.486
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	1.475)	(4.089)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11 (	133)	0
Afskriftir eigna til eigin nota	12	19	14
Hrein fjármagnsgjöld	10	6.398	5.170
Tekjuskattur	19	298	1.130
		<u>6.381</u>	<u>6.711</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	388)	(108)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	83)	128
		<u>5.910</u>	<u>6.731</u>
Innheimtar vaxtatekjur		70	74
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.401)	(3.358)
Greiddir vextir af leiguskuld .....	(	167)	(157)
Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald .....	(	318)	(21)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.094</u>	<u>3.269</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	4.382)	(4.777)
Söluverð fjárfestingareigna	11	99	199
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)	12	22	(93)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....	(	137)	694
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.398</u>)	<u>(3.977)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		591	0
Kaup á eigin bréfum .....	(	500)	(468)
Greiddur arður .....	(	535)	0
Tekin ný lán	17	30.397	11.307
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	17 (	26.732)	(9.696)
Afborganir leiguskulda	18 (	127)	(85)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.094</u>	<u>1.058</u>
Hækkun á handbæru fé		790	350
Handbært fé í ársbyrjun		2.840	2.490
Handbært fé í árslok	14	<u>3.630</u>	<u>2.840</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	0	(165)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	165
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	11 (	640)	0
Söluverð fjárfestingareigna	11	640	0

Skýringar á bls. 14 - 36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2020 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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, auk viðeigandi krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 31.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 10. febrúar 2021.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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 11 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 19 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

3. Ákvörðun gangvirðis

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

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

3. Ákvörðun gangvirðis frh.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

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

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

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

Fært er á milli stiga í stigaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 10 um fjárfestingareignir.

4. Áhrif COVID-19 á reikningsskil

Reginn hefur mætt áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins með því að bjóða úrlausnir sem taka mið af aðstæðum hvers og eins. Hefur það verið gert með því að endursemjja við leigutaka sem felur í sér breytingu á greiðslufyrirkomulagi leigusamninga og í einhverjum tilvikum niðurfellingu leigu. Einnig hefur hluta leigunnar verið breytt í veltuleigu. Umfang niðurfelldrar leigu á árinu 2020 eru 360 millj. kr.

Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að um nýjan leigusamning sé að ræða þegar gerðar eru breytingar á fyrirbyggjandi leigusamningi með þessum hætti. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga á tímabilinu er 578 millj. kr. Koma 76 millj. kr. til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 502 millj. kr. til lækkunar tekna síðar.

Áhrif til lækkunar á rekstrartekjum á tímabilinu vegna niðurfellingar leigu og dreifingar leigutekna er 218 millj. kr.

Tekið er tillit til áhrifa COVID-19 á sjóðstreymismat einstakra eigna í virðismati félagsins. Nánar er greint frá forsendum virðismatsins í skýringu 11.

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins og er lagt fyrir framkvæmdastjórn og stjórn félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins sem kynnt var seinni hluta árs 2019. Starfspáttirnir skiptast eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Próunareignum er haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tekjuberandi.

Starfspáttir:

- Verslun og þjónusta
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

	Verslun og þjónusta	Sam- starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Próunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals 2020
Leigutekjur	2.944	2.685	3.541	0	0	0	9.170
Rekstur í fasteignum	326	229	11		165	(165)	566
Rekstrartekjur	3.270	2.914	3.552	0	165	(165)	9.736
Rekstartkostnaður							
fjárfestingareigna	(633)	(414)	(1.117)	(23)	0	0	(2.187)
Rekstur í fasteignum	(449)	(275)	0	0	0	0	(724)
Stjórnunarkostnaður	(52)	(48)	(65)	0	(444)	165	(444)
Rekstrarkostnaður	(1.134)	(737)	(1.182)	(23)	(444)	165	(3.355)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.136	2.177	2.370	(23)	(279)	0	6.381
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	1.120	(353)	719	(11)	0	0	1.475
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	133	0	0	0	0	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota					(19)		(19)
Rekstrarhagnaður	3.389	1.824	3.089	(34)	(298)	0	7.970
Hrein fjármagnsgjöld							(6.398)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							1.572
Tekjuskattur							(298)
Rekstrarhagnaður							1.274
Staða 31. desember 2020							
Fjárfestingareignir í							
eigu samstæðunnar	46.578	36.721	54.875	5.272	0	0	143.446

Starfspáttayfirlitið var ekki unnið á árinu 2019 og því eru upplýsingar ekki tiltækar.

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2020	2019
Leigutekjur af fastleigusamningum	8.214	8.766
Leigutekjur af veltutengdum samningum	378	500
Dreifðar leigutekjur	578	0
Leigutekjur samtals	9.170	9.266
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	566	582
Rekstrartekjur samtals	9.736	9.848

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2019: 7 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2020 (í árslok 2019). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2020	2019
Leigugreiðslur 2020	-	8.423
Leigugreiðslur 2021	8.631	7.755
Leigugreiðslur 2022	7.984	7.162
Leigugreiðslur 2023	7.586	6.663
Leigugreiðslur 2024	6.967	6.042
Leigugreiðslur 2025	6.408	5.589
Eftir meira en 5 ár	28.849	22.613
	66.425	64.247

Um 16% af leigutekjum samstæðunnar 2020 komu frá stærsta leigutakanum (Reykjavíkurborg) samanborið við 15% árið 2019 (Reykjavíkurborg). Reykjavíkurborg flokkast undir samstarfsverkefni við opinbera aðila.

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2020	2019
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.570	1.483
Tryggingar	143	128
Viðhald og endurbætur	320	333
Orkukostnaður og sorphirða	129	145
Afskriftir og niðurfærsla krafna	132	47
Launakostnaður	876	807
Annar rekstrarkostnaður	185	194
Rekstrarkostnaður samtals	3.355	3.137

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki myndaði leigutekjur á árinu er óverulegur.

Skýringar, frh.:

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
Laun	734	676
Lífeyrisiðgjöld	94	83
Önnur launatengd gjöld	48	48
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>876</u>	<u>807</u>
Ársverk	57	54
Stöðugildi í lok árs	56	57
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	315	287
Rekstur í fasteignum	227	221
Stjórnunarkostnaður	334	299
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>876</u>	<u>807</u>

9. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:	2020	2019
Endurskoðun á ársreikningi	16	12
Könnun árs hlutareiknings	2	3
Önnur þjónusta	0	18
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	<u>18</u>	<u>33</u>

Á árinu 2020 voru greiddar 11,5 millj. kr. til fyrri endurskoðenda félagsins vegna endurskoðunar ársreiknings 2019.

10. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2020	2019
Vaxtatekjur	70	74
Fjármunatekjur samtals	<u>70</u>	<u>74</u>
Vaxtagjöld	(3.435)	(3.458)
Eignfærðir vextir	87	315
Lántökukostnaður	(246)	(51)
Uppgreiðslugjald	(261)	0
Vextir af leiguskuldum	(167)	(157)
Verðbætur	(2.446)	(1.893)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(6.468)</u>	<u>(5.244)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(6.398)</u>	<u>(5.170)</u>

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur miðar við 4% meðalvexti og tekur mið af kjörum á lánaálinum félagsins á hverjum tíma.

11. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

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

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára (2019: 50 ára), engar breytingar eru á sjóðstreymi eftir 30 ár. Breytingin hefur engin áhrif á gangvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tólf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2018:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nügildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2019: 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 1.608 millj. kr. (2019: 4.089 millj. kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar og hækkun ávöxtunarkröfu.

Áhrif COVID-19 á virðismatið

Vegna óvissu sem tengist COVID-19 faraldrinum hefur forsendum um áhrif innlendrar og erlendrar eftirspurnar á sjóðstreymi einstakra eigna verið breytt. Sjóðstreymislíkanið gerir nú ráð fyrir að áhrif faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi muni vara til 2023-24 en innlend eftirspurn muni ná jafnvægi á árinu 2021. Til að mæta óvissu vegna áhrifa COVID-19 hefur áhættuálag við útreikning á ávöxtunarkröfu verið hækkað frá því sem það var í árslok 2019 og til viðbótar hafa hótél verið færð í hærri áhættuflokk.

Sundurlíðun fjárfestingareigna 2020:	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu	4.469	0	4.469
Selt á tímabilinu	(739)	0	(739)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	1.094	1.094
Matsbreyting tímabilsins og söluhagnaður	1.735	(127)	1.608
Staða 31.12.2020	143.446	3.732	147.178

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum í skýringu 18.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2020:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981
Fjárfesting á árinu	255	1	0	0	2	426	684
Endurbætur á árinu	728	739	293	35	102	1.888	3.785
Selt á árinu	(739)	0	0	0	0	0	(739)
Matsbreyting ársins	1.396	966	333	(831)	(118)	(11)	1.735
Staða 31.12.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2020:

Áætlaðar leigutekjur á

fermetra á mán. í kr. 660-12.650 580-5.400 960-2.200 2.330-5.570 1.540-4.830

Áætluð meðalleiga

á leigufermetra á mán. í kr. 3.131 2.715 1.623 3.841 2.474 2.695

Veginn fjármagnskostnaður

án skattspórunar (WACC) 5,4%-7,4% 5,3%-7,8% 5,5%-7,4% 6,2%-6,9% 5,3%-6,4%

Vegið meðaltal 5,8% 5,8% 6,3% 6,2% 5,6% 5,9%

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2019:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	37.818	52.313	10.855	10.835	16.122	805	128.748
Endurflokkun	1.698	(4.712)	1.184	466	195	1.169	0
Fjárfesting á árinu	6	0	27	0	0	399	432
Endurbætur á árinu	2.300	1.253	164	29	477	603	4.826
Selt á árinu	(98)	0	(101)	0	0	0	(199)
Matsbreyting ársins	370	2.555	384	138	731	(4)	4.174
Staða 31.12.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2019:

Áætlaðar leigutekjur á

fermetra á mán. í kr. 690-12.230 570-4.550 930-2.100 2.290-5.360 1.250-4.670

Áætluð meðalleiga

á leigufermetra á mán. í kr. 2.711 2.715 1.586 3.828 2.371 2.538

Veginn fjármagnskostnaður

án skattspórunar (WACC) 5,4%-8,7% 5,1%-8,4% 5,3%-7,8% 5,5%-6,9% 5,2%-6,5%

Vegið meðaltal 5,8% 5,8% 6,3% 5,8% 5,4% 5,8%

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.:

	2020		2019	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	8.837	(8.837)	8.245	(8.245)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.099	(9.071)	12.794	(10.006)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 138.592 millj. kr. (2019: 134.804 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 84.606 millj. kr. (2019: 78.829 millj. kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 5.139 millj. kr. í árslok 2020 (2019: 5.590 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fýrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 90.105 millj. kr. (2019: 89.915 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 118.608 millj. kr. (2019: 119.066 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 20.515 millj. kr. (2019: 18.813 millj. kr.).

Frekari umfjöllun um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna er í skýringu 31.

12. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna:

	2020	2019
Kostnaðarverð		
Bókfært verð 1.1.	193	115
Keypt á árinu	17	94
Selt á árinu	(39)	(2)
Afskrift ársins	(19)	(14)
Bókfært verð 31.12.	152	193

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2020	2019
Viðskiptakröfur	611	617
Leigudreifing	76	0
Ógreitt söluverð	640	19
Aðrar skammtímakröfur	186	250
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.513	886

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýmun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 22. Viðskiptakröfur vegna annarar þjónustu eru óverulegar.

14. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

Skýringar, frh.:

15. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennt hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útstandandi á reikningskiladegi.

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.823 millj. kr. í árslok 2020 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Stjórn félagsins virkjaði 7. janúar 2020 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggði á heimild frá aðalfundi 14. mars 2019. Endurkaupin máttu nema að hámarki 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarhækkun yrði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir færu ekki umfram 1,20% af heildarhlutfé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 27. janúar sl. Keypti félagið samtals 21.162.034 hluti í félaginu og nam heildarhækkun þeirra 499.999.986 kr. Aðalfundur 11. mars sl. samþykkti að lækka eignahlut um 43.091.859 eigin hluti félagsins sem tók gildi 1. apríl 2020.

Hluthafafundur haldinn 9. september sl. samþykkti að auka hlutfé um 40.000.000 hluti. Hlutirnir voru seldir til forgangsréttarhluthafa á genginu 15,0 samtals að fjárhæð 600 millj. kr. að heildarvirði. Hlutfjárhækkunin tók gildi 5. október 2020.

Varasjóðir

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

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

Varasjóðir greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs reikningur	Varasjóðir Samtals
Staða 1.1.2020	452	16.062	16.514
Hækkun lögbundins varasjóðs	0	0	0
Hlutfjárhækkun	10	541	551
Kaup á eigin bréfum	(5)	(474)	(479)
Staða 31.12.2020	457	16.129	16.586

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

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá árslokum 2015 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Skýringar, frh.:

15. Eigið fé, frh.:

Eiginfjárstýring

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

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundum 20. apríl 2015 og staðfest óbreytt á stjórnarfundum 11. apríl 2019.

Arður

Aðalfundur samþykkti að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins reikningsárs að fjárhæð 0,30 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár, samtals 535 millj. kr. Arðgreiðsludagur var ákveðinn 27. mars 2020. Vegna aukinnar áhættu í tengslum við Covid-19 ákvað stjórn að fresta arðgreiðsludegi frá því sem áður var tilkynnt. Arðurinn var greiddur 11. september 2020.

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með vísan til óvissa í þróun efnahagsmála í landinu leggur stjórn félagsins til að ekki verði greiddur arður á árinu 2021, en vísar að öðru leiti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

16. 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.

	2020	2019
Hagnaður ársins	1.274	4.486
Hlutafé í ársbyrjun	1.804	1.826
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(21)	(9)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	10	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.793	1.817
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,71	2,47

17. Vaxtaberandi skuldir

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

	2020	2019
Grænar skuldabréfaútgáfur	14.539	0
Aðrar skuldabréfaútgáfur	31.982	26.794
Útgáfur undir skuldabréfaramma	46.521	26.794
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	12.838	29.696
Skuldir við lánastofnanir	31.566	28.088
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	90.925	84.578
Eignfærður lántökukostnaður	(396)	(557)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(3.098)	(3.787)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	87.431	80.234

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vegnir vextir 2020	Bókfært verð 2020	Vegnir vextir 2019	Bókfært verð 2019
Verðtryggðar skuldir	2022	3,80%	6.907	3,80%	6.880
Verðtryggðar skuldir	2023			4,15%	3.692
Verðtryggðar skuldir	2028	3,15%	1.363	4,17%	4.577
Verðtryggðar skuldir	2030	2,46%	6.482	2,75%	1.521
Verðtryggðar skuldir	2040	3,90%	7.076	3,90%	7.167
Verðtryggðar skuldir	2042			3,95%	8.138
Verðtryggðar skuldir	2043	4,35%	5.931	4,35%	5.876
Verðtryggðar skuldir	2044			3,85%	8.802
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	7.765	3,68%	7.786
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	17.735	3,60%	17.486
Verðtryggðar skuldir	2050	2,50%	12.539		
		3,40%	65.798	3,84%	71.925
Óverðtryggðar skuldir	2021			5,67%	2.751
Óverðtryggðar skuldir	2022	4,10%	3.385		
Óverðtryggðar skuldir	2023	3,90%	4.934	6,90%	3.000
Óverðtryggðar skuldir	2024	4,10%	3.980	5,72%	4.085
Óverðtryggðar skuldir	2025	3,35%	10.100		
Óverðtryggðar skuldir	2029	4,60%	2.728	5,95%	2.817
		3,81%	25.127	6,04%	12.653
Vaxtaberandi skuldir samtals			90.925		84.578

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2020	2019
Afborgun 2020	-	3.787
Afborgun 2021	3.098	6.572
Afborgun 2022	13.103	10.061
Afborgun 2023	5.348	8.496
Afborgun 2024	5.028	5.255
Afborgun 2025	13.705	7.295
Afborganir síðar	50.643	43.112
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	90.925	84.578

Félagið gekk í apríl frá samkomulagi við viðskiptabanka félagsins um frestun greiðslna af lánnum félagsins í sex mánuði og lengjast lánasamningarnir sem því nemur. Fjárhæð frestaðra greiðslna nemur rúmum 1.600 millj. kr.

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2020. Félagið nýtti hagstæð skilyrði á fjármagnsmörkuðum til endurfjármögnunar. Voru tekin ný lán fyrir 30 ma.kr. bæði í formi skuldabréfa og bankalána. Félagið greiddi á móti upp óhagstæðari lán fyrir 24 ma.kr. Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 37.497 millj. kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2021.

Reginn hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. 70 ma.kr. skuldabréffaramma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika. Reginn hf. skráði á árinu græna umgjörð fyrir útgáfu grænna skuldabréfa. Í lok árs var bókfært virði vottaðra eigna undir grænu umgjörðinni 21.078 millj. kr. og græn fjármögnun 16.084 millj. kr.

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:	2020	2019
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	84.578	81.027
Ný lántaka	30.397	11.307
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(26.732)	(9.696)
Breyting á eignfærðum lántökukostnaði	236	47
Verðbætur	2.446	1.893
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>90.925</u>	<u>84.578</u>

18. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2020	2019
Leigueignir		
Staða 1.1.	2.765	2.575
Viðbætur	0	161
Breyting vegna endurmats leiguskulda	1.094	114
Matsbreyting tímabilsins	(127)	(85)
Staða 31.12.	<u>3.732</u>	<u>2.765</u>
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	2.765	2.575
Viðbætur	0	161
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	1.094	114
Afborganir leiguskulda	(127)	(85)
Næsta árs afborganir leiguskulda	(139)	(115)
Staða 31.12.	<u>3.593</u>	<u>2.650</u>

Skýringar, frh.:

18. Leigusamningar frh.			2020	2019
Fjárhæðir í rekstrarreikningi				
Matsbreyting		(127)	(85)	
Vaxtagjöld af leiguskuldum		(167)	(157)	
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals		(294)	(242)	
Fjárhæðir í sjóðstreymi				
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum		(167)	(157)	
Afborganir leiguskulda		(127)	(85)	
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals		(294)	(242)	
Leiguskuldir				
Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár:			2020	2019
Afborgun 2020				115
Afborgun 2021		137		119
Afborgun 2022		144		124
Afborgun 2023		150		130
Afborgun 2024		151		130
Afborgun 2025		99		56
Afborganir síðar		18		40
Hrein fjárfesting í leigusamningum		699		714
19. Tekjuskattur				
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:			2020	2019
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.572		5.616
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	314	20,0%	1.123
Áhrif skattalegra leiðréttinga	(1,0%) (16)		0,1%	7
Virkur tekjuskattur	19,0%	298	20,1%	1.130
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:			2020	2019
Tekjuskattsskuldbinding 1.1		10.259		9.129
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu		30		0
Tekjuskattur ársins		298		1.130
Skattur til greiðslu		0		0
Tekjuskattsskuldbinding 31.12		10.587		10.259
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:				
Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota		11.624		10.985
Viðskiptakröfur		(21)		(15)
Lántökukostnaður		24		18
Yfirfæranlegt skattalegt tap		(1.040)		(729)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12		10.587		10.259

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattur frh.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2020	2019
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	86	112
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	89	110
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	105	58
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	7	368
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	72	344
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	568	446
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	101	123
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	1.145	1.054
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	1.161	1.006
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	1.865	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>5.199</u>	<u>3.621</u>

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2020 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2020	2019
Viðskiptaskuldir	328	307
Áfallnir ógreiddir vextir	515	690
Aðrar skammtímaskuldir	412	581
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>1.255</u>	<u>1.578</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu þar sem sett eru fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifapætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

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

Skýringar, frh.:

22. 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. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. 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 (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 107 millj. kr. í árslok (2019: 76 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 115 millj. kr. (2019: 6 millj. kr.).

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

	Skýr.	2020	2019
Leigudrefing	4	502	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	1.513	886
Handbært fé	14	3.630	2.840
Mesta mögulega tap samtals		5.645	3.726

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brúttó staða 2020	Niður- færsla 2020	Brúttó staða 2019	Niður- færsla 2019
Ógjaldfallið	514	20	472	3
Gjaldfallið 0-30 dagar	32	15	67	6
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	138	47	27	9
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	34	25	127	58
	718	107	693	76

Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

23. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan 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.

Skýringar, frh.:

23. Lausafjánhætta frh.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 3.515 millj. kr. í árslok 2020 (2019: 5.135 millj. kr.).

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Samnings-			Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár
	Bókfært verð	bundið sjóðsflæði	Innan árs			
2020						
Vaxterandi skuldir	90.925	123.137	6.329	24.244	23.182	69.382
Leiguskuldir af byggingum*	699	774	165	330	261	18
Viðskiptaskuldir	328	328	328	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	412	412	412	0	0	0
	<u>92.364</u>	<u>124.651</u>	<u>7.234</u>	<u>24.574</u>	<u>23.443</u>	<u>69.400</u>
2019						
Vaxterandi skuldir	84.021	118.783	7.093	23.082	18.310	70.297
Leiguskuldir af byggingum*	714	803	142	284	279	98
Viðskiptaskuldir	307	307	307	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	1.271	1.271	1.271	0	0	0
	<u>86.313</u>	<u>121.164</u>	<u>8.813</u>	<u>23.366</u>	<u>18.589</u>	<u>70.395</u>

*Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2020 var 136 millj. kr. (2019: 132 millj. kr.)

24. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

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

Vaxterandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2020	2019
Fjárskuldir verðtryggðar	(64.435)	(71.925)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(2.000)	0
	<u>(66.435)</u>	<u>(71.925)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	3.630	2.840
Fjárskuldir óverðtryggðar	(23.127)	(12.653)
Fjárskuldir verðtryggðar	(1.363)	0
	<u>(20.860)</u>	<u>(9.813)</u>

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmisgreining sjóðstremmis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 209 millj. kr. (2019: 98 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2019.

Skýringar, frh.:

24. **Markaðsáætla, frh.:**

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 65.798 millj. kr. (2019: 71.925 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2020 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 658 millj. kr. (2019: 719 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Leigutekjur félagsins eru verðtryggðar miðað við neysluverðsvísitölu í samningum sem mynda um 96% (95% 2019) af leigutekjum félagsins .

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2020		2019	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	90.529	95.466	84.021	86.850

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

25. **Rekstraráætla**

Rekstraráætla 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 lausafjáraðættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

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

26. **Tengdir aðilar**

Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2020	2019
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (100% eign í Siglu ehf., 50% eign 2019)	61.701	50.000
Finnur Reyf Stefánsson, fv. varamaður (50% eign í Siglu ehf. 2019)	0	50.000
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	153	150
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	18	18
Ólöf Hildur Pálsdóttir, fv. stjórnarmaður	0	5
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.)	1.567	1.522

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

Skýringar, frh.:

26. Tengdir aðilar, frh.:

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

	2020		2019	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	8,7	0,7	8,4	0,7
Albert Þór Jónsson, varaformaður	5,1	0,4	4,7	0,4
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,4	4,4	0,4
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,4	4,4	0,4
Heiðrún Emílija Jónsdóttir, stjórnarmaður	5,1	0,4	3,8	0,3
Ólöf Hildur Pálsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,9	0,1
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, form. endurskoðunarnefnd	2,0	0,1	0,8	0,1
Guðfinna S. Bjarnadóttir, form. tilnefningarnefndar	1,1	0,1	0,0	0,0
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,6	0,0	0,0	0,0
María Sólbergdóttir, fv. tilnefningarnefnd	0,1	0,0	0,0	0,0
Sigurjón Pálsson, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,0	0,0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	44,3	6,2	40,5	5,6
Fjórir framkvæmdastjórar (fimm 2019)	104,3	15,5	113,1	15,8
Alls	181,2	24,3	181,0	23,8

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

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 15,1 millj. kr. á árinu 2020. (2019: 8,4 millj. kr.)

Forstjóri og fimm æðstu stjórnendur félagsins voru þáttakendur í hvatakerfi á árinu 2020. Bónusgreiðslur til forstjóra voru 4,9 millj. kr. (2019: 2,6 millj. kr.) og til fimm æðstu stjórnenda 10,2 millj. kr. (2019: 5,8 millj. kr.).

27. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru tólf í árslok 2020:

	Eignarhlutur	
	2020	2019
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
RA 5 ehf.	100%	100%
FM-hús ehf.	100%	100%
Hafnarlóð ehf.	100%	100%
Hörðuvellir ehf.	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	100%
HTO ehf.	100%	100%
RA 18 ehf.	100%	

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags.

Skýringar, frh.:

28. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Reginn hf. undirritaði í lok desember 2017 kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² verslunar- og veitingarými. Umfang viðskiptanna hvað varðar fjárhag og stærð er lítið í samanburði við eignasafn Regins hf. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins hf. Rýmin voru afhent Reginn í lok árs 2020. Lokauppgjör liggur ekki fyrir.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Reginn hf. á byggingarétt á rúmlega 15.000 m² á Smárabýggðar svæðinu. Byggingarréttirnir í heild eru bókfærðir á 573 millj. kr. í lok tímabilsins.

29. Önnur mál

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Hæstarétti þann 4. júní 2020 þar sem viðurkenningarkrafa Norðurturnsins hf. var tekin til greina en fyrir Landsrétti féll Norðurturninn hf. frá kröfum um ógildingu deiliskipulags. Í samræmi við fyrri upplýsingar hefur niðurstaða dómsmálsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Reginn eða dótturfélög enda ekki gerð fjárfkrafa á hendur Reginn í málinu. Þá telja stjórnendur Regins að dómurinn hafi ekki áhrif á uppbyggingaráform á svæði Smárans vestan Reykjanesbrautar (Smárabýggð).

30. Atburðir eftir reikningsskiladag

Reginn hf. skráði sig 1. janúar 2021 fyrir 90% hlutafjár í einkahlutafélaginu S2F ehf. með því að skrá sig fyrir 4.500.000 nýjum hlutum í félaginu. Félagið hafði gert kaupsamning um kaup á heildareigninni Sóltún 2, kaupverð var 3.783 millj. kr. og var gengið var frá kaupunum 15. janúar 2021. Kaupin voru að fullu fjármögnuð með lántöku.

Samþykkt hefur verið kauptilboð Regins hf. til GAMMA CAPITAL MANAGEMENT HF. fyrir hönd GAMMA:201 um kaup á öllu hlutafé í CCI Fasteignum ehf. sem er eigandi 20,6% hlutar í Smárabýggð ehf. Tilboðið er gert með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og liggur því endanlegt kaupverð ekki fyrir.

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2020 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðuafélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugæignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugæigna er fjallað í skýringu 31 m.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseggnir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru færðar á gangverði samanber skýringu 11.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, 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. Þróunareignir eru metnar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.

c. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

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

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

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

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

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

d. Fjármálagerningar

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

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

(i) Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði 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 virðisrýmun þegar við á.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Fjárskuldir

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

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar 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 31(i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(iii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

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.

e. 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.

f. Skuldbindingar

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

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. **Tekjur**

(i) **Leigutekjur**

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

(ii) **Rekstur í fasteignum**

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

h. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

i. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

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

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

j. **Tekjuskattur**

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

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

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

k. **Hagnaður á hlut**

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

l. **Starfspáttayfirlit**

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins byggir á þremur starfspáttum í samræmi við skipurit félagsins.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. *Leigusamningar*

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tilækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

32. *Nýir reikningsskilastaðar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir*

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2021 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Covid-19 tengdar leiguívilnanir (Breytingar á IFRS 16)
- Fastafjármunir: Ávinningur áður en ætluð notkun hefst (Breytingar á IAS 16).
- Tilvísanir til hugtakaramma alþjólegra reikningsskilastaðla (Breytingar á IFRS 3).
- Flokkun skulda í langtíma og skammtímahluta (Breytingar á IAS 1).

Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2020	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	2.241	2.205	2.299	2.425	9.170
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	149	141	142	134	566
Rekstrartekjur	2.390	2.346	2.441	2.559	9.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(519)	(577)	(532)	(559)	(2.187)
Rekstur í fasteignum	(195)	(175)	(164)	(190)	(724)
Stjórnunarkostnaður	(121)	(109)	(96)	(118)	(444)
Rekstrarkostnaður	(835)	(861)	(792)	(867)	(3.355)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.555	1.485	1.649	1.692	6.381
Matsbreyting fjárfestingareigna	(51)	(11)	109	1.428	1.475
Söluhagnaður	0	0	133	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota	(7)	(4)	(2)	(6)	(19)
Rekstrarhagnaður	1.497	1.470	1.889	3.114	7.970
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	6	5	51	70
Fjármagnsgjöld	(1.124)	(1.738)	(1.811)	(1.794)	(6.468)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.116)	(1.732)	(1.806)	(1.743)	(6.398)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	381	(262)	83	1.371	1.572
Tekjuskattur	(77)	53	(16)	(258)	(298)
Heildarhagnaður tímabilsins	304	(209)	67	1.113	1.274
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,17	(0,12)	0,04	0,61	0,71
Árið 2019					
Leigutekjur	2.251	2.290	2.304	2.421	9.266
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	146	145	146	145	582
Rekstrartekjur	2.397	2.435	2.450	2.566	9.848
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(484)	(495)	(446)	(498)	(1.923)
Rekstur í fasteignum	(193)	(198)	(156)	(240)	(787)
Stjórnunarkostnaður	(113)	(109)	(89)	(116)	(427)
Rekstrarkostnaður	(790)	(802)	(691)	(854)	(3.137)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.607	1.633	1.759	1.712	6.711
Matsbreyting fjárfestingareigna	874	1.313	1.080	822	4.089
Afskriftir eigna til eigin nota	(3)	(3)	(3)	(5)	(14)
Rekstrarhagnaður	2.478	2.943	2.836	2.529	10.786
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	9	10	22	33	74
Fjármagnsgjöld	(1.167)	(1.612)	(1.110)	(1.354)	(5.244)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.158)	(1.602)	(1.088)	(1.321)	(5.170)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.320	1.341	1.748	1.208	5.616
Tekjuskattur	(263)	(279)	(350)	(238)	(1.130)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.057	1.062	1.398	970	4.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,77	0,58	0,58	0,54	2,47

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, ársreikningalaga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, www.althingi.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfu 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og www.leidbeiningar.is, auk hinna ýmsu reglna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins www.reginn.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef hennar. Framkvæmd var úttekt á stjórnarháttum félagsins í lok árs 2018 og voru niðurstöður hennar á þá leið að Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja væri fylgt. Félagið hlaut viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í ágúst 2020.

Stjórn

Í stjórn Regins sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn skulu kjörnir af hluthafafundi og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru samþykktar á hluthafafundi 13. september 2018. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 9. september 2020.

Stjórn félagsins í árslok 2020 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Albert Þór Jónsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2015, Bryndís Hrafnkelsdóttir hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emilía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem eigandi Siglu ehf. og Klasa ehf. Tómas á 100% hlut í Siglu ehf. sem á 3,38% hlut í Regin hf. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Tómas í stjórnnum Siglu ehf., Klasa ehf., Gana ehf., Borgarhöfða Fasteignapróun ehf. I, II og III, Heljarkambi ehf., NV lóða ehf., Grunn I ehf., Smárabyggð ehf., Húsafell hraunlóðir ehf., Húsafell Resort ehf., Hótel Húsafell ehf. og Húsafell Giljaböð ehf. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

Albert Þór Jónsson, varaformaður, er fæddur árið 1962 og er með MCF-meistaragráðu í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum og löggildingu í fasteignaviðskiptum. Albert er sjálfstætt starfandi og situr einnig í stjórn Gneis ehf. og er varamaður í stjórn Kviku banka hf. Albert á 153.365 hluti í Regin eða 0,0084%. Albert hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórn, frh:

Bryndís Hrafnkelsdóttir er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happprættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.S. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Bryndís er formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn TM hf. og Lyklis fjármögnunar ehf. Bryndís á 18.509 hluti í Regin eða 0,0010%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún starfar sem framkvæmdastjóri verslunarviðs Húsasmiðjunnar ehf. og situr í stjórn Norðlenska matborðsins ehf., Svanna, lánatryggingasjóðs kvenna og er varamaður í stjórn Brunns vaxtarsjóðs slhf. Guðrún Tinna á engan hlut í Regin. Guðrún Tinna hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Heiðrún Emilía Jónsdóttir er fædd árið 1969 og er lögmaður með Cand. Jur gráðu í lögfræði frá Háskóla Íslands. Heiðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður. Heiðrún er stjórnarmaður í Múla lögmannsstofu og situr einnig í stjórn Íslandsbanka hf. og Royal Arctic Line. Heiðrún á enga hluti í Regin. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu.

Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum félagsins.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar árið 2020 voru staðfestar af stjórn þann 11. apríl 2019. Núgildandi reglur voru staðfestar af stjórn þann 5. febrúar 2021 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn kýs nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Gildandi starfsreglur undirnefnda árið 2020 voru staðfestar á stjórnarfundi 11. apríl 2019. Núgildandi starfsreglur undirnefnda voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2020 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Albert Þór Jónsson og Heiðrún Emilía Jónsdóttir. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. 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. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í ágúst 2020. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar árið 2020 voru staðfestar af stjórn þann 11. apríl 2019. Núgildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd skulu að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín, í samræmi við starfsreglurnar.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2020 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Guðrún Tinna Ólafsdóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna 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 voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemi markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Helgi er fæddur árið 1960 og er með M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet. Helgi á 1.566.787 hluti eða 0,0859% í Regin í gegnum einkahlutafélagið B38 ehf. Helgi er stjórnarformaður allra dótturfélaga Regins hf. sem eru öll í fullri eigu félagsins auk þess að vera stjórnarmaður í B38 ehf. Helgi er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Regins eru Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra, Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri Atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar og Sunna H. Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri opinberra aðila, samstarfs- og leiguverkefna.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendum félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Ekki eru til staðar kaupréttir eða önnur réttindi tengd hlutabréfum í tengslum við starfsmenn og stjórnendur.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur hún og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Endurskoðun áhættustefnu er í vinnslu. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Heiða Salvarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Dagbjört E. Einarsdóttir lögmaður.

Stjórn félagsins og undirnefndir stjórnar hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2020. Slíkt árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á styrkleika og veikleika í störfum og verklagi og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Helstu þættir sem lagt er mat á eru verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, stjórnarmenn og stjórnarformann. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við störf sín og til að auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Mæting á stjórnarfundi var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn taldi að áherslur hefðu verið settar í upphafi starfsárs og stjórnin hefði lokið verkefnum starfsársins. Árið hefði verið óvenjulegt vegna áhrifa COVID-19 faraldursins á starfsemi en stjórnin hefði engu að síður sinnt öllum helstu verkefnum og hefðu stjórnarstörf gengið vel.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Á árinu 2020 voru haldnir 23 stjórnarfundir og var stór hluti þeirra rafrænn vegna samkomutakmarkana í tengslum við COVID-19, 11 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins, en einnig eiga sér stað samtöl og fundir milli hluthafafunda. Forstjóri er formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast staðfest af stjórn þann 1. október 2020.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Reginn birtir sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2020. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af ESG leiðbeiningum sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gáfu út á árinu 2019 sem setja fram mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, samfélagslegra þátta og stjórnarháttanna. Reginn notar stafræna tækni til að tryggja rekjanleika, gagnsæki og skilvirkni við söfnun gagna og miðlun upplýsinga sem tengjast umhverfismálum.

Félagið hefur sett sér sjálfbærnistefnu sem hefur það markmið að stuðla að jákvæðum áhrifum félagsins á samfélagið en félagið hefur einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Felur stefnan m.a. í sér að viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti, vera virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag og vinna eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Sjálfbærnistefnan er umfangsmikil og tekur jafnframt á mikilvægum þáttum eins og umhverfismálum og samfélagsábyrgð. Gildandi sjálfbærnistefna félagsins árið 2020 var staðfest af stjórn þann 10. febrúar 2020. Núgildandi sjálfbærnistefna var staðfest af stjórn þann 5. febrúar 2021 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Nánar er fjallað um samfélagslega ábyrgð og siðferðisviðmið í kaflanum um ófjárhagslegar upplýsingar.

Félagið setti sér arðgreiðslustefnu á árinu 2019 þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjungji hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Gildandi arðgreiðslustefna félagsins árið 2020 var staðfest af stjórn þann 11. apríl 2019. Núgildandi arðgreiðslustefna var staðfest óbreytt 5. febrúar 2021.

Reginn hefur launajafnrétti að leiðarljósi. Viðmið sem lögð eru til grundvallar launaákvörðunum skulu ekki fela í sér kynjamismun. Gildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur félagsins árið 2020 voru staðfestar af stjórn þann 11. apríl 2019. Núgildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur voru staðfestar af stjórn 5. febrúar 2021.

Gildi félagsins eru: lausnamiðuð, ábyrg og snörp.

Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestavefur.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Reginn

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.). Reginn lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.

Síðastliðin ár hafa umhverfis- og loftslagsmál fengið aukna athygli og meiri þekking á málefnum hefur orðið til þess að kröfur fjárfesta, leigutaka og annarra hagaðila hafa breyst. Að sama skapi hafa umhverfis- og loftslagsmál haft áhrif á viðskiptalíkan Regins. Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði íbúa en tugir þúsunda manna dvelja daglega í fasteignum Regins, ýmist við leik eða störf. Með markvissum aðgerðum í rekstri fasteigna, fjárfestingum, skipulagi, nýbyggingum og með samvinnu við leigutaka getur Reginn átt ríkan þátt í að móta umhverfi fólks þannig að daglegt líf verði betra, ánægjulegra og öruggara. Til að mæta breyttum kröfum hefur Reginn lagt áherslu á að hafa sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins en þar ber helst að nefna umhverfsvottanir fasteigna félagsins, þróun snjallsorps til að hvetja til sorpflokkunar, hvatning til grænna samgangna með auknum hjólageymslum og rafbílahleðslum við fasteignir félagsins, rafrænar undirritanir og aukin upplýsingagjöf til leigutaka með þjónustuvef.

Sjálfbærnisstefna

Reginn hefur í gildi sjálfbærnistefnu sem staðfest var af stjórn 5. febrúar 2021 og tekur á umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Samhliða setti félagið sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem unnið var að á árinu 2020. Í lok árs 2020 voru markmiðin endurskoðuð með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Árangur í sjálfbærni verður áfram mældur með markvissum hætti og starfsmenn, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma. Það er trú félagsins að auk þess að bæta samfélagið dragi áhersla á sjálfbærni úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma lítið.

Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Félagið leggur megináherslu á sex markmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á: heilsu og vellíðan, framleiðslu og aðgerðir í loftslagsmálum, jafnrétti kynjanna, sjálfbærar borgir og samfélög, sjálfbæra orku og ábyrga neyslu. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum Regins í Sjálfbærnisráðgjafi félagsins á heimasíðu þess www.reginn.is



Umhverfisleg sjálfbærni

Reginn hefur á undanförunum árum lagt aukna áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Hefur félagið farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að markmiði að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund. Helstu neikvæðu umhverfisáhrif félagsins eru losun gróðurhúslofttegunda frá fasteignum þess á rekstrartíma. Fasteignir eru ábyrgar fyrir um það bil þriðjung af losun gróðurhúslofttegunda á heimsvísu og fellur þessi losun einnig til á rekstrartíma fasteignanna. Sem fasteignafélag sem sér um rekstur í fasteignum í um þriðjung eignasafns síns er félagið í einstakri aðstöðu til að minnka neikvæð umhverfisáhrif fasteigna sinna. Umhverfsvottanir fasteigna í eigu félagsins er stór þáttur í því að greina þær áhættur sem hver fasteign skapar fyrir umhverfið og er staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna.

Það sem orsakar helst losun gróðurhúslofttegunda í starfsemi Regins er hvers kyns orkunotkun. Félagið hefur því skilgreint orkunotkun sem helsta áhættuþátt í starfsemi félagsins. Einnig hefur sorp og meðhöndlun þess mikil umhverfisáhrif og því er sorp einnig flokkað sem ein af áhættum félagsins. Félagið hefur sett sér lykilmæliskvarða í tengslum við megináhættur sem er minnkun losun CO2 og ásamt því að auka flokkunarhlutfall sorps.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni hefur félagið sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfssemi fyrirtækisins. Þá skal nýta náttúruauðlindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegar orku. Lágmarka skal notkun á vörum sem eru skaðlegar umhverfinu og áhersla lögð á að draga úr magni sorps og auka flokkunarhlutfall þess. Markmið ársins 2020 var að minnka losun CO₂ um 3% á fermeter fyrir lok árs 2021. Heildarlosun 2020 var 707,4 tCO₂ sem nemur 3% minnkun frá árinu 2019. Markmiðið náðist og verður endurskoðað á árinu 2021. Reginn kolefnisjafnaði losun ársins með endurheimt votlendis hjá Votlendissjóði. Á árinu 2020 var markmið félagsins að auka flokkunarhlutfall sorps í 45% ásamt því að draga úr heildarmagni. Heildarmagn sorps minnkaði um 16% á milli ára og markmið ársins í aukningu á flokkunarhlutfalli náðist þar sem flokkunarhlutfall var 46,9% árið 2020. Árangur ársins 2020 má sjá í sjálfbærnisráskýrslu Regins sem er aðgengileg á heimasíðu félagsins www.reginn.is.

Félagsleg sjálfbærni

Með félagslega sjálfbærni að leiðarljósi skal tryggja vellíðan fólks og öruggt og heilbriggt umhverfi. Á það jafnt við innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins, í þágu starfsfólks, leigutaka og gesta þeirra. Gerðar eru reglulegar starfsmannakannanir og leggur félagið áherslu á að huga að góðu og öruggu starfsumhverfi og fækkun veikindadaga starfsmanna. Að sama skapi eru gerðar árlegar þjónustukannanir meðal viðskiptavina félagsins sem miða að því að bregðast við óskum viðskiptavina. Hjá Regin er áhersla lögð á græn sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir verða einnig hafðir í huga við skipulag og hugað að vettvangi til aukinna samskipta.

Megináhættur er tengjast félagslegum þáttum eru heilsa og öryggi starfsmanna og verktaka, mannréttindi í virðis_keðjunni og mannauðsmál. Reginn hefur sett sér lykilmælikvarða í tengslum við félagslega þætti sem eru að stuðla að öruggu starfsumhverfi og fækka veikindadögum starfsmanna, sýna samfélagslega ábyrgð í viðskiptum ásamt því að jafna laun karla og kvenna. Markmiðið um fækkun veikindadaga á árinu 2020 náðist en veikindadagar voru 3,37 að meðaltali á ári sem er fækkun sem nemur 32% frá árinu áður.

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsmanna eru t.d. haldin námskeið fyrir starfsmenn um eldvarnarhættu, skyndihjálpar og námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 1. október 2020, er mælt fyrir um að starfsmenn skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavini, samstarfsmenn og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Reginn virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstoðum samfélagsins sem allir eiga jafnt tilkall til án tillits til kyns, kynþáttar, litarháttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ættarmerks eða annarra aðstæðna. Til að sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið kröfur til sinna leigutaka, verktaka og birgja að starfsemi þeirra sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma og brjóti ekki gegn almennum mannréttindum, s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað. Einnig staðfesta verktakar og birgjar að bera svokallaða keðjuábyrgð skv. lögum. Starfs- og siðareglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Eitt af markmiðum Regins tengt félagslegri sjálfbærni er að jafna laun kynjanna. Við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu er litið til ákvæða laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna. Niðurstaða jafnlaunaúttektar sýnir að grunnlaun karla árið 2020 voru 1,3% hærra en grunnlaun kvenna. Reginn hefur lokið forúttekt á jafnlaunakerfi félagsins og áætlað að fara í vottunarúttekt á fyrsta ársfjórðungi 2021. Félagið hefur sett sér jafnlaunastefnu og jafnréttisstefnu sem voru staðfestar af stjórn 5. febrúar 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsmenn njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Í stjórn Regins 2020 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Í sjálfbærnisráskýrslu félagsins koma m.a. fram upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, fjölda veikindadaga, starfsmannaveltu, jafnrétti, heilsuvernd og öryggi starfsmanna. Auk þess er í skýrslunni greint frá alvarlegum atvikum s.s. slysum. Sjálfbærnisráskýrsla félagsins er aðgengileg á vefsíðu félagsins www.reginn.is.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is/fjarfestavefur, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum. Félagið hefur sett sér samkeppnisstefnu þar sem talin eru upp þau mikilvægu sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Samkeppnisstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 1. október 2020 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu þar sem fjallað er um tilgang og heimild fyrir vinnslu persónuupplýsinga og varðveislutíma þeirra. Persónuverndarstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 1. október 2020 og er aðgengileg á vef félagsins.

Megináhættur eru yfirsýn stjórnar og stjórnenda, viðskiptasiðferði, samskipti við hagaðila og gagnaöryggi. Lykilmælikvarðar eru viðurkenning á góðum stjórnarháttum, formlegt mat á störfum stjórnar ásamt mati á gagnaöryggi. Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2020. Stjórn taldi m.a. að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi, mæting á stjórnarfundi væri góð og að allir tækju virkan þátt í störfum stjórnar. Reginn hefur haldið áfram að ýta undir aðgerðir sem efla góða stjórnarhætti en á árinu 2020 fékk Reginn viðurkenningu Stjórnvísis sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2019-2020. Til að auk gagnaöryggi úthýsir félagið vistun gagna til þjónustuaðila sem hafa öryggisvottanir sbr. staðfesta vottun á stjórnunarkerfi upplýsingaöryggis (ISO 27001) frá BSI.

Hjá Reginn er hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Í fyrrgreindum starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsmönnum er skylt að láta aldrei einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavina þess. Þess utan eru starfsmenn bundnir þagnarskyldu og trúnaði um þær upplýsingar sem þeir kunna að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavinum félagsins. Starfsmönnum ber að tilkynna mögulega hagsmunaaðrekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns. Á árinu 2020 komu ekki upp nein mál tengd spillingu eða mútum.

Í sjálfbærnisráskýrslu félagsins fyrir árið 2020 koma m.a. fram upplýsingar um kynjahlutföll og óhæði stjórnar, kjarasamninga, siðareglur birgja, siðferði og aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, auk upplýsingagjafar tengdri sjálfbærni. Þá hefur skýrslan að geyma mælikvarða og upplýsingar um þann árangur sem náðst hefur í þessum málum. Sjálfbærnisráskýrslan er aðgengileg á vefsíðu félagsins www.reginn.is.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf félagsins tekur mið af ESG leiðbeiningum sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gáfu út á árinu 2019.