

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2014

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungsyfirlit	29
Stjórnarháttaryfirlýsing	31

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

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

Félagið var skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði árið 2012, þá voru seldir 975.000.000 hlutir í félaginu eða hluti sem samsvarar 75% eignarhlut. Vorið 2013 seldi svo Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% hlut sinn í félaginu. Í tengslum við kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. (RA5 ehf.) í lok apríl 2014 var hlutafé félagsins aukið um 128.700.000 hluti. Hluthafar í félaginu voru 619 í ársbyrjun en 628 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,59%
Stefnir hf.	10,03%
Sigla ehf.	8,56%
Gildi lífeyrissjóður	7,75%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	6,89%
Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasjóðir	4,42%
Stapi lífeyrissjóður	4,18%
Íslandsbanki hf.	4,12%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	3,71%
Landsbankinn hf.	3,01%

Eftirfarandi verkefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2014:

Stækkun félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu þess.

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

Kerfisbundið var unnið að rekstrarhagræðingu m.a. með útboði á tryggingum félagsins, sett af stað áttak í að minnka orkunotkun, endursamið var við hýsinga og fjarskipta fyrirtæki. o.s.frv.

Unnið hefur verið að skipulagsbreytingum til að skerpa enn frekar á innri starfsemi félagsins. Starfsemi Rekstrarsviðs var sameinað afkomueiningunni, Reginn atvinnuhúsnæði. Sérstöku útleiguteymi var komið á legg til að auka áherslu og styrkja félagið í útleigumálum. Breytingar voru gerðar á stjórnun Fasteignauskýslusviðs.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 4.765 millj. kr. á árinu 2014 samanborið við 4.043 millj. kr. árið 2013. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2014 var 3.035 millj. kr. samanborið við 2.470 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 2.229 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi.

Heildareignir samstæðunnar námu 54.731 millj. kr. í árslok 2014 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 53.637 millj. kr. Eigið fé félagsins var 17.888 millj. kr. og þar af hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33% í lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2015, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2014 telur 53 fasteignir samtals 224.500 m² að stærð sem flokka má þannig:

Verslunarhúsnæði	40%
Skrifstofuhúsnæði	26%
Ferðaiðnaður, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	20%
Íþróttir og afþreying	14%

Breytingar á eignasafni / framkvæmdir

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2014 voru eftirfarandi:

Í lok apríl samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. (RA5 ehf.) og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. maí 2014. Fasteignasafnið RA5 ehf. telur 9 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi um 28.500 m². Útleiguhlutfall í safninu er hátt, eðli starfsemi leigutaka í eignasafninu er í samræmi við markmið um dreifingu eignasafnsins. Félagið er fjármagnað að stærstum hluta með skráðum skuldabréfaflokki, KLS 13 1.

Félagið keypti Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. í lok júní og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. júlí 2014. Fasteignirnar í félaginu eru Þórsgrata 1 og Lokastígur 2, 101 Reykjavík. Alls er stærð eignanna 2.209 m² og hýsir eignin 50 herbergja hótél.

Í júlí var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Áætlað er að hið keypta verði afhent vorið 2017.

Um mitt sumar hófust framkvæmdir við byggingu 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll. Reykjavíkurborg mun leigja húsið m.a. undir starfsemi fimleikadeildar Fjölnis.

Á árinu var lokið við megnið af umfangsmiklum framkvæmdum við endurnýjun og breytingar á Ofanleiti 2 sem ráðist var í samfara gerð nýs leigusamnings um eignina.

Á árinu var lokið við innréttingu á 45 herbergja hóteli að Austurstræti 16 í miðbæ Reykjavíkur ásamt veitingastað á jarðhæð.

Í október keypti félagið Skipagötu 9 á Akureyri. Eignin sem um ræðir er 1.233 m² og í fullri útleigu.

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

Stjórn og stjórnarhættir

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

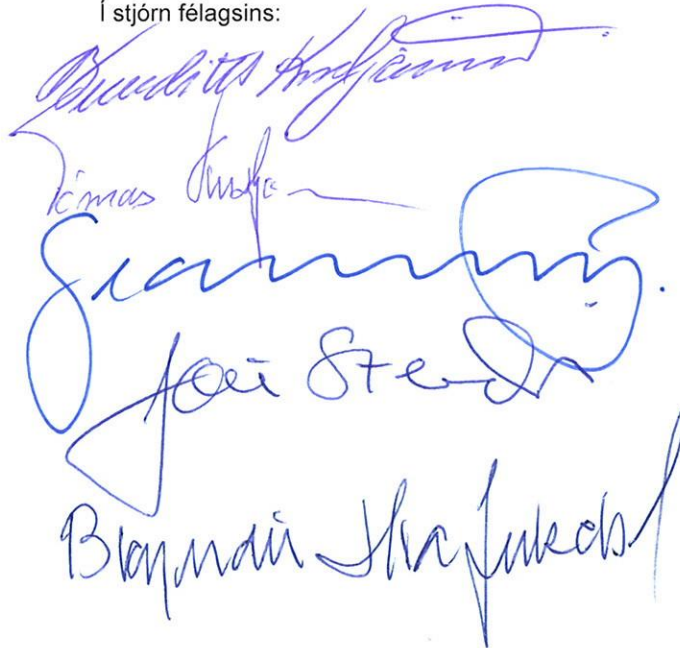
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggf 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 2014 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 25. febrúar 2015.

Í stjórn félagsins:


Dauðið Höfjörn
Tomas Púss
Svanur
Jón Steinn
Blasinn Skafurkólf

Forstjóri:


Heldur

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2014, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 25. febrúar 2014

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur	4	4.765	4.043
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.438)	(1.279)
		<u>3.327</u>	<u>2.764</u>
Stjórnunarkostnaður		(292)	(294)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		3.035	2.470
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.206	2.250
Rekstrarhagnaður		4.241	4.720
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		35	40
Fjármagnsgjöld		(1.496)	(1.717)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.461)	(1.677)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.780	3.043
Tekjuskattur	15	(551)	(609)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u><u>2.229</u></u>	<u><u>2.434</u></u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	13	1,61	1,87

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	53.637	40.122
Eignir til eigin nota	9	58	27
Fastafjármunir		<u>53.695</u>	<u>40.149</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	389	338
Handbært fé	11	647	573
Veltufjármunir		<u>1.036</u>	<u>911</u>
Eignir samtals		<u><u>54.731</u></u>	<u><u>41.060</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.429	1.300
Varasjóðir		9.080	7.060
Matsbreyting fjárfestingareigna		4.947	4.002
Óráðstafað eigið fé		2.432	1.180
Eigið fé	12	<u>17.888</u>	<u>13.542</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	29.822	20.440
Tekjuskattsskuldbinding	15	3.310	2.004
Langtímaskuldir		<u>33.132</u>	<u>22.444</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	3.039	4.397
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	672	677
Skammtímaskuldir		<u>3.711</u>	<u>5.074</u>
Skuldir samtals		<u>36.843</u>	<u>27.518</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>54.731</u></u>	<u><u>41.060</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit árið 2014

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2013					
Eigið fé 1.1.2013	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			1.800	634	2.434
Eigið fé 31.12.2013	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Árið 2014					
Eigið fé 1.1.2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Hlutfjárukning	129	1.988			2.117
Framlag í lögbundinn varasjóð		32		(32)	0
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			945	1.284	2.229
Eigið fé 31.12.2014	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888

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

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		2.229	2.434
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.206)	(2.250)
Afskriftir	9	5	4
Hrein fjármagnsgjöld	7	1.461	1.677
Tekjuskattur	15	551	609
		<u>3.040</u>	<u>2.474</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		0	(97)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	163)	43
		<u>2.877</u>	<u>2.420</u>
Innheimtar vaxtatekjur		35	40
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.240)	(819)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.672</u>	<u>1.641</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (	3.148)	(5.443)
Söluverð fjárfestingareigna	8	54	5
Fjárfesting í eignum til eigin nota	9 (	39)	(9)
Söluverð eigna til eigin nota	9	3	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>3.130)</u>	<u>(5.447)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný lán		9.469	822
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	1.678)	2.580
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	6.259)	(725)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.532</u>	<u>2.677</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		74	(1.129)
Handbært fé í ársbyrjun		573	1.702
Handbært fé í árslok	11	<u>647</u>	<u>573</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (	9.215)	(2.320)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	274)	(81)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		7.128	2.401
Hlutfjárakning		2.117	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		40	0

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 25. febrúar 2015.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 8 - mat fjárfestingareigna.

Skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

Skýringar, frh.:

3. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfsþætti:

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

Rekstrarstarfsþættir 2014	Rekstur móður- félags	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smára- lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	2.266	1.413	571	(13)	4.237
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	389	139	0	528
Rekstrartekjur innan samstæðu	118	0	0	0	(118)	0
	118	2.266	1.802	710	(131)	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(527)	(242)	(89)	0	(858)
Rekstur í fasteignum	0	0	(426)	(154)	0	(580)
Stjórnunarkostnaður	(302)	(58)	(45)	(18)	131	(292)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingu	(184)	1.681	1.089	449	0	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	218	701	287	0	1.206
(Rekstrartap) -hagnaður	(184)	1.899	1.790	736	0	4.241
Hrein fjármagnsgjöld						(1.461)
Tekjuskattur						(551)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						<u>2.229</u>
Eignir 31.12.2014	26.542	33.890	17.666	8.979	(32.346)	54.731
Skuldir 31.12.2014	8.654	22.974	9.955	6.082	(10.822)	36.843

Skýringar, frh.:

3. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfsþættir 2013

	Rekstur móður- félags	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smára- lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.627	1.365	540	(8)	3.524
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	384	135	0	519
Rekstrartekjur innan samstæðu	116	0	0	0	(116)	0
	116	1.627	1.749	675	(124)	4.043
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(332)	(251)	(96)	0	(679)
Rekstur í fasteignum	0	0	(464)	(136)	0	(600)
Stjórnunarkostnaður	(294)	(58)	(45)	(21)	124	(294)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingau	(178)	1.237	989	422	0	2.470
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	1.263	563	424	0	2.250
(Rekstrartap) -hagnaður	(178)	2.500	1.552	846	0	4.720
Hrein fjármagnsgjöld						(1.677)
Tekjuskattur						(609)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						<u>2.434</u>
Eignir 31.12.2013	20.084	20.031	16.534	8.578	(24.167)	41.060
Skuldir 31.12.2013	6.542	12.623	10.064	6.135	(7.846)	27.518

Skýringar, frh.:

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2014	2013
Leigutekjur	4.237	3.524
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	528	519
Rekstrartekjur samtals	4.765	4.043

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka er frá 3 árum til 40 ára og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 8 ár (2013: 9 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2014 (desember 2013). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

Innan 1 árs	4.533	3.465
Eftir 1 ár en innan 5 ára	14.218	10.638
Eftir meira en 5 ár	19.315	14.318
	38.066	28.421

Um 17% af leigutekjum samstæðunnar 2014 komu frá stærsta leigutakanum samanborið við 15% árið 2013.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	647	540
Tryggingar	56	47
Rekstur í fasteignum	580	600
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	155	92
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.438	1.279

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	390	338
Lífeyrisiðgjöld	37	32
Önnur launatengd gjöld	39	32
Laun og launatengd gjöld samtals	466	402
Stöðugildi að meðaltali	50	46
Stöðugildi í lok árs	51	50

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	245	204
Stjórnunarkostnaður	221	199
Laun og launatengd gjöld samtals	466	402

Skýringar, frh.:

7. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2014	2013
Vaxtatekjur	35	40
Fjármunatekjur samtals	35	40
Vaxtagjöld	(1.230)	(985)
Verðbætur	(266)	(732)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.496)	(1.717)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.461)	(1.677)

8. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

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

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (sex 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 skuldsetningarhlutfallinu 70% (2013:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 96,5-98,0%, meðaltali 96,8% (2013: 95,0-98,0%, meðaltali 95,8%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 1.206 millj. kr. (2013: 2.250 millj.kr.).

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Sundurliðun fjárfestingareigna 2014:

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls 2014
Kostnaðarverð					
Staða 1.1.	15.617	7.768	6.882	4.852	35.119
Fjárfesting á árinu	6.903	2.897	2.175	388	12.363
Selt á árinu	(29)	0	0	0	(29)
Staða 31.12.	22.491	10.665	9.057	5.240	47.453
Matsbreyting					
Staða 1.1.	995	1.245	834	1.929	5.003
Selt á árinu	(25)	0	0	0	(25)
Matsbreyting ársins	414	326	278	188	1.206
Staða 31.12.	1.384	1.571	1.112	2.117	6.184
Bókfært verð 31.12	23.875	12.236	10.169	7.357	53.637

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2014:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	800-11.500	700-3.200	950-5.000	1.400-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán í kr.	2.350	1.850	1.850	2.000	2.100
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,1-8,0%	6,0-8,1%	6,0-8,1%	5,8-6,2%	
Vegið meðaltal	6,4%	6,4%	6,3%	5,8%	6,3%

Sundurliðun fjárfestingareigna 2013:

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls 2013
Kostnaðarverð					
Staða 1.1.	15.434	3.621	3.620	4.686	27.361
Fjárfesting á árinu	183	4.147	3.262	171	7.763
Selt á árinu	0	0	0	(5)	(5)
Staða 31.12.	15.617	7.768	6.882	4.852	35.119
Matsbreyting					
Staða 1.1.	191	546	500	1.516	2.753
Matsbreyting ársins	804	699	334	413	2.250
Staða 31.12.	995	1.245	834	1.929	5.003
Bókfært verð 31.12	16.612	9.013	7.716	6.781	40.122

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.: Helstu forsendur í virðislikaninu 2013:

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls 2013
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	800-11.000	1.000-3.100	900-5.000	1.400-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán í kr.	2.300	1.800	1.500	2.000	2.000
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,5-7,6%	6,1-7,6%	6,1-7,6%	5,7-7,1%	
Vegið meðaltal	6,9%	6,6%	7,6%	6,0%	6,7%

	2014		2013	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	2.441	(2.441)	1.831	(1.831)
Hækkun (lækkun) á nýtingarhlutfalli um 1%-stig	636	(636)	506	(506)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	3.495	(3.181)	2.582	(2.353)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 47.251 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 30.821 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.599 millj kr. í árslok 2014 (2013: 1.115 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 33.477 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 53.521 millj. kr. Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 4.200 millj. kr.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2014	2013
Kostnaðarverð		
Heildarverð 1.1.	37	28
Keypt á árinu	39	9
Selt á árinu	(4)	0
Heildarverð 31.12.	72	37
Afskriftir		
Afskrifað 1.1.	10	6
Afskrift ársins	5	4
Afskriftir færðar út	(1)	0
Afskrifað 31.12.	14	10
Bókfært verð 31.12.	58	27

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	241	237
Aðrar skammtímakröfur	148	101
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>389</u>	<u>338</u>

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

11. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

12. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.429 millj. kr. í árslok 2014 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Hlutféð var aukið um 129 millj. kr. vegna kaupa félagsins á Fasteignafélaginu Klasa ehf. (RA5 ehf.).

Varasjóðir

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

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

Varasjóðir greinist þannig:

	2014	2013
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	8.723	6.735
Lögbundinn varasjóður	357	325
Varasjóðir alls	<u>9.080</u>	<u>7.060</u>

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Óráðstafað eigið fé

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

Skýringar, frh.:

12. 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. Á meðan á vaxtartímabili félagsins stendur hyggst það viðhalda 30-35% eiginfjárlutfalli. Til framtíðar er stefnt að því að eiginfjárlutfall félagsins verði 40% að meðaltali. Unnið er að endurskoðun fjárfestingarstefnu félagsins. Við stýringu á eigin fé er litið til bókfærðs eigin fjár.

Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2014 og 2013. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015.

13. Hagnaður á hlut

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

	2014	2013
Hagnaður ársins	2.229	2.434
Hlutafé í ársbyrjun	1.300	1.300
Áhrif innborgaðs hlutafjár	86	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.386	1.300
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,61	1,87

14. Vaxtaberandi skuldir

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

	2014	2013
Vaxtaberandi langtímaskuldir	30.821	21.119
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(999)	(679)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	29.822	20.440
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir langtímaxtaberandi skulda	999	679
Skammtímalánalína vegna framkvæmda og kaupa á eignum	2.040	3.718
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	3.039	4.397
Vaxtaberandi skuldir samtals	32.861	24.837

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vextir 2014	Bókfært verð 2014	Vextir 2013	Bókfært verð 2013
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2023-2043	3,85%	14.905	3,85%	5.598
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2043	3,95%	8.712	3,95%	8.930
Skuldir í ISK, verðtryggðar	2015-2042	4,15-5,05%	6.714	4,15-5,05%	6.591
Skuldir í ISK, óverðtryggðar	2015-2023	6,59-7,35%	2.530	7,35%	3.718
Vaxtaberandi skuldir samtals			<u>32.861</u>		<u>24.837</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2014	2013
Afborgun 2014	-	679
Afborgun 2015	999	1.509
Afborgun 2016	1.010	1.232
Afborgun 2017	1.012	604
Afborgun 2018	1.017	609
Afborgun 2019	1.023	611
Afborganir síðar	25.762	15.876
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>30.821</u>	<u>21.119</u>

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2014.

15. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

Hagnaður ársins		2.229	2.434
Tekjuskattur ársins		551	609
Hagnaður fyrir tekjuskatt		<u>2.780</u>	<u>3.043</u>
	2014		2013
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	556	609
Mismunur á áætluðum og álögðum gjöldum	0,2%	(5)	0
Virkur tekjuskattur	19,8%	<u>551</u>	<u>609</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	2.004	1.183
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu	755	221
Tekjuskattur til greiðslu	0	(9)
Tekjuskattur ársins	551	609
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	<u>3.310</u>	<u>2.004</u>

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

	2014	2013
Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	4.050	2.484
Viðskiptakröfur	(43)	(15)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(977)	(745)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	280	280
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	<u>3.310</u>	<u>2.004</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	2.278	2.866
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	832	433
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	412	0
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	913	313
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	68	103
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	375	8
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	9	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>4.887</u>	<u>3.723</u>

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

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptaskuldir	198	296
Áfallnir ógreiddir vextir	308	233
Aðrar skammtímaskuldir	166	148
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>672</u>	<u>677</u>

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagæringum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

Skýringar, frh.:

18. Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærslan er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 102 millj. kr. í árslok (2013: 66 millj. kr.).

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

	Skýr.	2014	2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	389	338
Handbært fé	11	647	573
Mesta mögulega tap samtals		<u>1.036</u>	<u>911</u>

19. Lausafjárahætta

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

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 1.200 millj. kr. í árslok 2014.

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir meira en 5 ár
2014						
Vaxtaberandi skuldir	32.861	52.953	4.398	4.381	4.236	39.938
Viðskiptaskuldir	198	198	198	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	474	474	474	0	0	0
	<u>33.533</u>	<u>53.625</u>	<u>5.070</u>	<u>4.381</u>	<u>4.236</u>	<u>39.938</u>
2013						
Vaxtaberandi skuldir	24.837	35.202	5.261	4.308	3.890	21.743
Viðskiptaskuldir	296	296	296	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	381	381	381	0	0	0
	<u>25.514</u>	<u>35.879</u>	<u>5.938</u>	<u>4.308</u>	<u>3.890</u>	<u>21.743</u>

Skýringar, frh.:

20. Markaðsáætla

Vaxtaáætla

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2014	2013
Fjárskuldir verðtryggðar	(30.131)	(14.528)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	647	573
Fjárskuldir óverðtryggðar	(2.530)	(3.718)
Fjárskuldir verðtryggðar	(200)	(6.591)

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 27 millj. kr. (2013: 97 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2013.

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 30.331 millj. kr. (2013: 21.119 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 303 millj. kr. (2013: 211 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	2014		2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	389	389	338	338
Handbært fé	647	647	573	573
Vaxtaberandi skuldir	(32.861)	(32.861)	(24.837)	(24.837)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(672)	(672)	(677)	(677)
	<u>(32.497)</u>	<u>(32.497)</u>	<u>(24.603)</u>	<u>(24.603)</u>

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

21. Rekstraráhætta

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

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

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

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

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

	2014		2013	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarformaður	5,4	0,5	2,4	0,2
Tómas Kristjánsson, varaformaður	2,2	0,2	0,0	0,0
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	2,2	0,2	0,0	0,0
Jón Steindór Valdimarsson, stjórnarmaður	2,2	0,2	0,0	0,0
Sigríður Hrefna Valdimarsdóttir, stjórnarmaður	2,2	0,2	0,0	0,0
Elín Jónsdóttir, fv. stjórnarformaður	1,2	0,1	4,8	0,4
Guðríður Friðriksdóttir, fv. stjórnarmaður	0,6	0,0	2,4	0,2
Stanley Páll Pálsson, fv. stjórnarmaður	0,9	0,0	2,4	0,2
Hjördís D. Vilhjálmisdóttir, fv. stjórnarmaður	0,7	0,0	0,2	0,0
Guðrún Blöndal, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	2,2	0,2
Fjóla Þorgerður Hreinsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,4	0,0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	31,4	4,3	23,1	3,7
Katrín B. Sverrisdóttir, sviðstjóri rekstrarsviðs	16,9	2,4	15,1	2,1
Sturla Eðvarðsson, frkv.stjóri Smáralindar ehf.	16,2	1,6	14,8	1,4
Aðrir framkvæmdastjórar (þrír)	38,3	3,7	27,5	2,9
Alls	120,4	13,4	95,3	11,3

Skýringar, frh.:

22. Tengdir aðilar, frh.:

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2014	2013
Tómas Kristjánsson, varaformaður (50% eign í Siglu ehf.)	61.133	-
Finnur Reyur Stefánsson, varamaður (50% eign í Siglu ehf.)	61.133	-
Stanley Páll Pálsson, fv. stjórnarmaður	-	1.220
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	122	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.	24	24

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

23. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru tólf í árslok 2014 og eru eftirtalin.

	Eignarhlutur	
	2014	2013
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
Almenna byggingafélagið ehf.	100%	100%
Goshóll ehf.	100%	100%
Stórhöfði ehf.	100%	100%
Summit ehf.	100%	100%
Vist ehf.	100%	100%
RA5 ehf. (áður Klasi fasteignir ehf.)	100%	0%
Fasteignafélagið Óðinsvé ehf.	100%	0%

24. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Í júlí 2014 var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Kaupverð 3.400 millj. kr. verður greitt út miðað við framvindu á næstu 3 árum.

Um mitt sumar hófust framkvæmdir við byggingu 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll. Gert er ráð fyrir afhendingu húsnæðisins í haust 2015. Heildarkostnaður er áætlaður 550 millj. kr.

Samstæðan er með á heildsöluleigu á 1.100 m² og er heildarskuldbinding vegna þess 48 millj. kr. á næstu tveimur árum.

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfiráð. Yfiráð 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 yfiráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að laga þær aðferðum samstæðunnar.

Skýringar, frh.:

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

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

c. Fjárfestingareignir

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

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

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma.

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

d. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

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

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

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

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

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

(i) Fjármálagerningar

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki 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 færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Fjármálagerningar

Lán og kröfur

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

Fjárskuldir

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

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

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

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

f. Virðisrýrnun

Fjáreignir

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

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

g. Skuldbindingar

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

h. Tekjur

(i) Leigutekjur

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

Skýringar, frh.:

25. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

k. Tekjuskattur

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

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

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörstegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félag af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

l. Hagnaður á hlut

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

m. Starfspáttayfirlit

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

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

n. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2014, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

Ársfjórðungsyfirlit - óendurskoðað

Árið 2014	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur	1.031	1.150	1.277	1.307	4.765
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna ..	(340)	(362)	(345)	(391)	(1.438)
	<u>691</u>	<u>788</u>	<u>932</u>	<u>916</u>	<u>3.327</u>
Stjórnunarkostnaður	(73)	(85)	(70)	(64)	(292)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	618	703	862	852	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna ..	265	212	153	576	1.206
Rekstrarhagnaður	883	915	1.015	1.428	4.241
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	7	11	6	11	35
Fjármagnsgjöld	(394)	(484)	(481)	(137)	(1.496)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(387)</u>	<u>(473)</u>	<u>(475)</u>	<u>(126)</u>	<u>(1.461)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	496	442	540	1.302	2.780
Tekjuskattur	(99)	(89)	(108)	(255)	(551)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins ...	<u>397</u>	<u>353</u>	<u>432</u>	<u>1.047</u>	<u>2.229</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,31	0,26	0,31	0,73	1,61

Ársfjórðungsýfirlit - óendurskoðað, frh.:

Árið 2013	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur	882	1.025	1.066	1.070	4.043
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna .	(280)	(322)	(324)	(353)	(1.279)
	<u>602</u>	<u>703</u>	<u>742</u>	<u>717</u>	<u>2.764</u>
Stjórnunarkostnaður	(79)	(69)	(69)	(77)	(294)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	523	634	673	640	2.470
Matsbreyting fjárfestingareigna ..	<u>366</u>	<u>69</u>	<u>409</u>	<u>1.406</u>	<u>2.250</u>
Rekstrarhagnaður	889	703	1.082	2.046	4.720
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	14	5	5	16	40
Fjármagnsgjöld	(599)	(343)	(393)	(382)	(1.717)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(585)</u>	<u>(338)</u>	<u>(388)</u>	<u>(366)</u>	<u>(1.677)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	304	365	694	1.680	3.043
Tekjuskattur	(61)	(73)	(139)	(336)	(609)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins ...	<u>243</u>	<u>292</u>	<u>555</u>	<u>1.344</u>	<u>2.434</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,19	0,22	0,43	1,03	1,87

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

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

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 11. febrúar 2014. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum.

Stjórn félagsins í árslok 2014 var skipuð eftirfarandi einstaklingum. Benedikt K. Kristjánsson formaður stjórnar hefur setið í stjórn frá desember 2012. Bryndís Hrafnkelsdóttir, Jón Steindór Valdimarsson, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson varaformaður stjórnar voru kjörin ný í stjórn á aðalfundi félagsins í apríl 2014. Í varastjórn voru kosin Finnur Reyf Stefánsson og Hjördís D. Vilhjálmssdóttir. Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og hafa stórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu.

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

Helgi S. Gunnarsson er forstjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar.

Stjórnarhættir

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

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

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

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

Í árslok 2014 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Benedikt K. Kristjánsson, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma tillögur að starfskjarastefnu félagsins og eftirfylgni með henni, móta tillögur um starfskjör forstjóra og framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar eru frá 22. apríl 2013.

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

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

Á árinu 2014 voru haldnir 17 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og 2 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.