
ÁRSSKÝRSLA REGINS 2012

EFNISYFIRLIT

ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FORSTJÓRA	5
LYKILTÖLUR 2012	7
STARFSÞÁTTAYFIRLIT	9
FASTEIGNAMARKAÐURINN	11
ÞRÓUN MARKAÐA	13
REKSTUR OG EIGNASAFN	17
Ármúli 26, 108 Reykjavík	
Bildshöfði 9, 110 Reykjavík	
Borgartún 20, 105 Reykjavík	
Borgartún 33, 105 Reykjavík	
Brekkuhús 1, 112 Reykjavík	
Brúarvogur 1–3, 104 Reykjavík	
Egilshöll, 112 Reykjavík	
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., 201 Kópavogur	
Furugrund 3, 200 Kópavogur	
Grensásvegur 46, 108 Reykjavík	
Hafnarstræti 83–89, 600 Akureyri	
Hlíðasmári 11, 201 Kópavogur	
Hraunbær 102A, 110 Reykjavík	
Hringbraut 121, 101 Reykjavík	
Köllunarklettsvegur 4, 104 Reykjavík	
Laugavegur 116, 101 Reykjavík	
Lóuhólar 2–4, 111 Reykjavík	
Lóuhólar 6, 111 Reykjavík	
Mörkin 4, 108 Reykjavík	
Ofanleiti 2, 103 Reykjavík	
Reykjavíkurvegur 74, 220 Hafnarfjörður	
Rofabær 39, 110 Reykjavík	
Síðumúli 31, 108 Reykjavík	
Skúlagata 19, 101 Reykjavík	
Suðurhraun 1, 210 Garðabær	
Suðurlandsbraut 14, 108 Reykjavík	
Vatnagarðar 6, 104 Reykjavík	
Vatnagarðar 8, 104 Reykjavík	
Vínlandsleið 1, 113 Reykjavík	
Þverbrekka 8, 200 Kópavogur	
HLUTHAFAR, MARKAÐUR OG GENGI	29
STJÓRN OG STARFSHÆTTIR	31
STJÓRN REGINS HF.	37
ÁRSREIKNINGUR SAMSTÆÐUNNAR 2012	39



Elin Jónsdóttir, stjórnarformaður
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri

ÁVARP STJÓRNARFORMANNS OG FORSTJÓRA

Árið 2012 var tíðindamikið og mikilvægt ár í stuttri sögu Regins. Þar ber hæst skráningu félagsins á markað en bréf félagsins voru tekin til viðskipta 2. júlí í NASDAQ OMX kauphöll Íslands. Með skráningunni lauk krefjandi undirbúnings- og endurskipulagningarferli. Rekstrarumgjörð félagsins var löguð að þeim veruleika sem fylgir því að vera á markaði í aðdraganda þess að bréfin voru formlega tekin til viðskipta. Þar skiptir gagnsæi í rekstri miklu máli, svo að aðhaldið frá markaðnum sé heilbriggt og gott fyrir stjórnendur og hluthafa. Viðbrögð fjárfesta við skráningu félagsins voru framar vonum. Dreift eignarhald fagfjárfesta og einstaklinga í hluthafahópnum er ekki síst til marks um það. Hluthafar voru tæplega þúsund í lok árs 2012, sem gefur félaginu traustan stuðning til framtíðar lítið.

Gott rekstrarár að baki

Það sem á hug okkar, stjórnenda Regins, er reksturinn frá degi til dags og styrkar stoðir hans. Á árinu 2012 gengu áætlanir eftir og gott betur. Hagnaður eftir skatta var 2,6 milljarðar króna, eignir félagsins voru metnar á riflega 30,1 milljarð króna í lok árs og eiginfjárlutfall félagsins var 35 prósent. Gæði eignasafnsins eru mikil, en útleiguhlutfall þeirra tæplega 166 þúsund fermetra sem félagið hafði yfir að ráða á árinu 2012 var um 96 prósent í lok árs. Meðallengd samninga leigutaka var átta ár. Það er í takt við stefnu um traustan langtímamiðaðan rekstur, með áherslu á góða arðsemi og fjölbreytt úrval eigna. Uppfylling þessara markmiða gerir félaginu mögulegt að veita viðskiptavinum bestu mögulegu þjónustu, enda forgangsatriði í rekstri félagsins að halda góðu sambandi við viðskiptavinum.

Tækifæri á markaði

Félagið er vel í stakk búið til að grípa þau tækifæri sem bjóðast á markaði ef þau uppfylla þær kröfur sem settar hafa verið í fjárfestingarstefnu félagsins. Á fyrstu mánuðum ársins 2013 höfum við styrkt eignasafn félagsins enn frekar með kaupum á fasteignafélögum sem áttu eignir sem tengdust starfsemi verkfræðistofunnar Verkís, og var í kjölfarið gerður leigusamningur við stofuna í húsnæði í Ofanleiti 2. Áhrifin af þessum viðskiptum eru jákvæð á starfsemi félagsins, en eins og fram kom í tilkynningu til kauphallar vegna þeirra, er áætlað að EBITDA hagnaður (hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir) samstæðunnar styrkist um fjögur prósent vegna þessa leigusamnings.

Stöðugleiki lykileigna

Jafn vöxtur einkenndi rekstur Smáralindar á árinu 2012, en EBITDA jókst um 10 prósent frá ársbyrjun. Stöðugleiki einkennir nú þessa lykileign í eignasafni félagsins og fyrirsjáanleiki í rekstrinum hefur aukist frá fyrra ári. Það sama má segja um Egilshöll, þar sem tekjur hafa vaxið jafnt og þétt en EBITDA styrktist um 7 prósent frá ársbyrjun. Líkt og með Smáralind þá var einblínt á að auka stöðugleika í rekstri hallarinnar á árinu 2012 og tryggja langtímamöguleika hennar. Þau markmið náðust og er eignin nú ekki lengur skilgreind sem þróunarverkefni, heldur traust eign.

Hærrí stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður var hærrí á árinu 2012 en áætlanir gerðu ráð fyrir. Lagt var upp með að hann yrði 9 prósent af leigutekjum en raunkostnaður reyndist um 11 prósent þegar upp var staðið. Ástæðurnar sem vega þyngst voru tímafrekari vinna við að ljúka nýjum verkefnum en reiknað var með, aukið umfang þjónustu

og þriggja mánaða töf á hagræðingaraðgerðum. Rekstrar-
kostnaður sem hlutfall af heildareignum lækkaði á
árinu 2012, og áhersla á aðhald í rekstri skilaði árangri.
Fastráðnum starfsmönnum félagsins fækkaði úr 45
í 34 frá ársbyrjun 2012 til ársloka, með tilheyrandi
samdrætti í kostnaði sem mun að fullu skila sér inn
í reksturinn á árinu 2013.

Óvissuþættir

Íslenskt efnahagslíf hefur gengið í gegnum mikla
umrótatíma á undanförunum árum, eftir hrun fjármála-
kerfisins og krónunnar árið 2008. Þessi tími hefur
einkennst af viðamikilli endurskipulagningu á efnahags-
reikningum fyrirtækja. Þetta hefur mikil áhrif á félög
eins og Regin, sem er með leigutaka úr ýmsum geirum
atvinnulífsins. Eftir því sem efnahagsreikningur
fyrirtækja verður skýrari, og reksturinn þar með
viðráðanlegri, þá styrkjast stoðir Regins. Fleiri óvissu-
þættir geta einnig haft áhrif á rekstur Regins, svo sem
óvissa um verðbólguhorfur, hagvöxt og losun fjármagns-
hafta. Allt skiptir þetta máli fyrir rekstrarumhverfi
Regins og viðskiptavinum okkar.

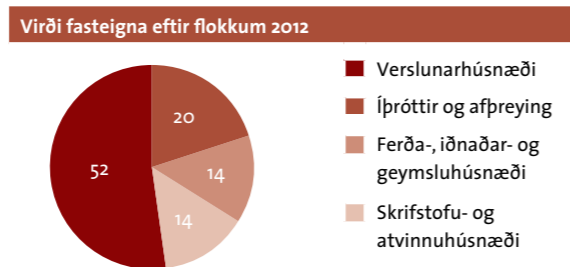
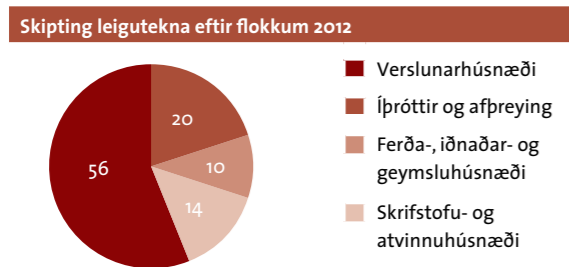
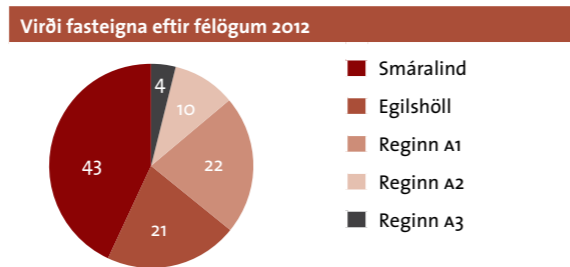
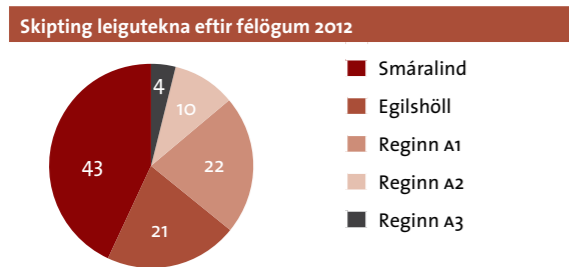
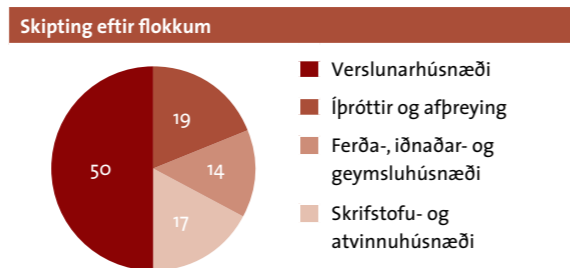
Í þessum aðstæðum reynir á stjórnendur og starfsfólk
félagsins. Traustur efnahagur Regins er grundvöllur þess
að við getum nýtt tækifærin þegar þau eru fyrir hendi,
en um leið veitt viðskiptavinum okkar góða þjónustu til
lengri tíma á grundvelli markmiða um ásættanlega
arðsemi fyrir hluthafa og stöðugleika í rekstri til
fram tíðar litið.

Elin Jónsdóttir, stjórnarformaður
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri

LYKILTÖLUR 2012

HAGNAÐUR	2,59 MA.
ARÐSEMI FJÁRFESTINGA	7,5 %
REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGU OG AFSKRIFTIR	1,98 MA.
REKSTRARTEKJUR	3,48 MA.
LEIGUTEKJUR	2,83 MA.
MEÐALLENGD SAMNINGA M.V. NÚVERANDI LEIGUSAMNINGA	8 ÁR
REKSTRARTEKJUR JUKUST UM 10 PRÓSENT FRÁ 2011	
VAXTABERANDI SKULDIR	19,29 MA.
HANDBÆRT FÉ FRÁ REKSTRI	1,33 MA.
HANDBÆRT FÉ Í ÁRSLOK	1,70 MA.
EIGINFJÁRHUTFALL	35 %
FJÁRFESTINGAEIGNIR METNAR Á	30,1 MA.
STARFSMENN	34
HLUTHAFAR	939

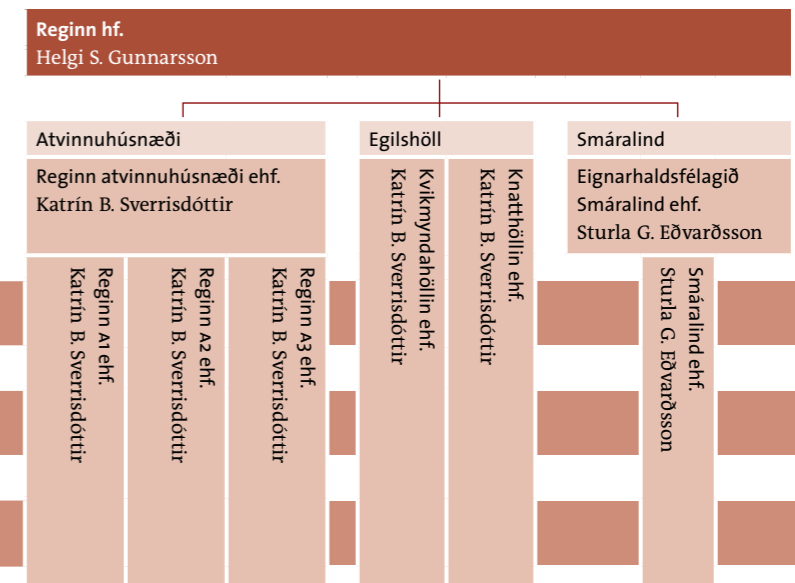
Fasteignasafn Regins í febrúar 2013	
Fjöldi fasteigna	33
Fermetrafjöldi	165.601
Leigjanlegir fermetrar	145.124
Útleiguhlutfall	96%
Fjöldi leigusamninga	188
Tekjuvegin meðallengd samninga í árum	8 ár



STARFSÞÁTTAYFIRLIT

Starfsþáttayfirlit janúar til desember 2012	Samstæðan	Atvinnuhúsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móðurfélag	Jöfnunarfærslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	2.834	1.020	497	1.324		-6
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	524		141	383		
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	101				101	
Aðrar tekjur	25	25				
Rekstrartekjur innan samstæðunnar	0				178	-178
Rekstrartekjur alls	3.484	1.044	638	1.707	279	-184
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-564	-242	-90	-225	-7	
Rekstur í fasteignum	-559		-156	-403		
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-312	-105	-55	-84	-251	184
Skráningarkostnaður (einskiptis)	-68				-68	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.981	697	336	995	-47	0

Rekstur á árinu 2012 gekk í stórum dráttum í samræmi við áætlanir. Skýringarmyndir og gróf, sem hér eru meðfylgjandi, sýna einstaka rekstrarliði, skiptingu þeirra og þróun. Þá sést starfsþáttayfirlit samstæðunnar og síðan skipting hennar eftir dótturfélögum, og ábyrgðarsvið hvers og eins stjórnanda.



**REGINN ER FYRSTA OG EINA
FASTEIGNAFÉLAGIÐ SEM
SKRÁÐ ER Í KAUPHÖLL
(NASDAQ OMX ICELAND HF.)**

FASTEIGNAMARKAÐURINN

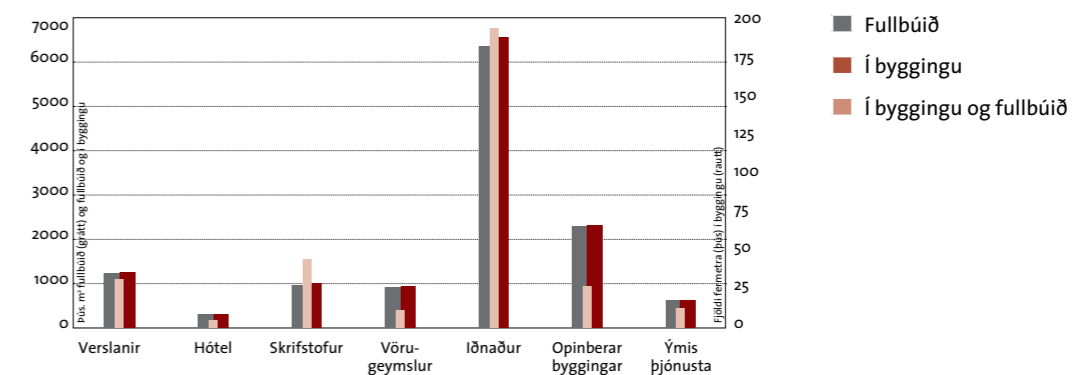
Batamerki en óvissa fyrir hendi

Eftir erfiðleika allt frá því í lok árs 2007, þegar loftið fór að leka úr efnahagsbólunni á Íslandi, hefur fasteignamarkaðurinn hér á landi verið að rétta úr kútnum smátt og smátt. Batamerkin eru þó ekki sérlega mikil enn sem komið er, og kann að vera óvarlegt að draga of miklar ályktanir um að batinn sé mikill og á traustum grunni, á grundvelli þeirra gagna sem fyrir liggja um þróun mála á honum. Frumgögn frá Þjóðskrá Íslands, sem tekur saman veltutölur og verðþróunarupplýsingar á fasteignamarkaði út frá þinglýstum kaupsamningum, sýna að velta jókst umtalsvert á árinu 2012 frá árinu 2011 og fermetraverð hækkaði.

Meiri velta

Á fyrstu tíu mánuðum ársins 2012 voru þinglýstir kaupsamningar á fasteignum á landinu öllu tæplega 15% fleiri en á sama tíma árið 2011 og 14% fleiri sé eingöngu litið til höfuðborgarsvæðisins. Íbúðaverð hefur einnig hækkað jafnt og þétt á höfuðborgarsvæðinu þótt dregið hafi úr vextinum eftir því sem leið á árið. Íbúðaverð hækkaði um 6,7% á þriðja ársfjórðungi ársins 2012 frá sama tíma 2011. Verðið hefur því hækkað um 14,5% frá því að það var lægst í árslok 2009 samkvæmt tölum frá Þjóðskrá Íslands, sem vitnað er til í *Peningamálum* Seðlabanka Íslands (*Peningamál*, nóvember 2012, birt á vef Seðlabankans). Að raunvirði hefur íbúðaverð hækkað um 1,7% frá 2011, en hækkað um tæp 5% frá því að það var lægst undir lok ársins 2010.

Atvinnuhúsnæði eftir tegundum og í byggingu



Heimild: Hagstofa Íslands/mks

Leiguverð íbúðarhúsnæðis hækkar mikið

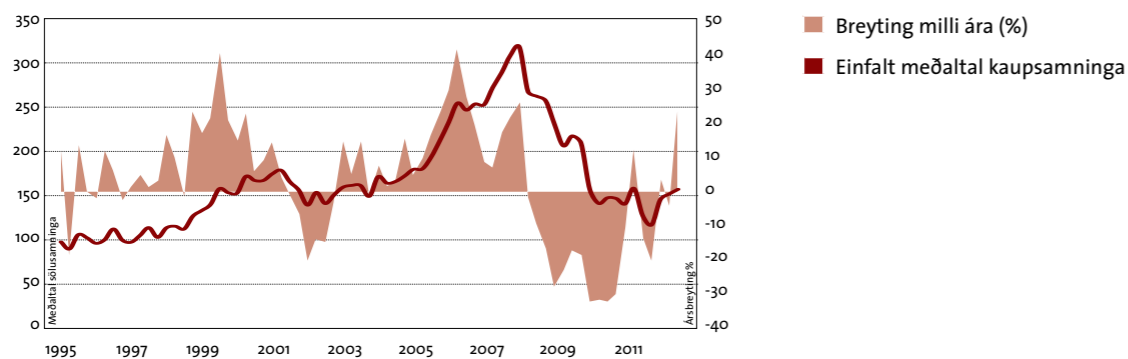
Leiguverð á höfuðborgarsvæðinu hækkadi umtalsvert á árinu 2012 og var tæplega 10% hærra í september 2012 en um sama leyti á árinu 2011, samkvæmt mælingu Þjóðskrár Íslands. Vikið var að þessari þróun í *Peningamálum* Seðlabanka Íslands, í nóvember 2012. „Leigu- markaðurinn hefur stækkað mikið undanfarin ár, leiguverð er orðið hátt og hefur hækkað mikið umfram markaðsverð húsnæðis á árinu,“ sagði í *Peningamálum*. Áframhald hefur verið á þessari þróun, sem skýrist ekki sist af vaxandi eftirspurn eftir litlum og meðal- stórum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, enda lítið verið byggt af slíku húsnæði frá hrúni fjármálakerfisins haustið 2008.

Hærra raunverð atvinnuhúsnæðis

Raunverð atvinnuhúsnæðis hækkadi á árinu 2012 eftir að hafa náð lágmarki í lok árs 2011, samkvæmt mælingum Þjóðskrár. Þá hafði það lækkað um 63% frá fyrsta ársfjórðungi 2008. Það er heldur minni lækkun en á Írlandi þar sem hún nemur 70% (Sjá *Peningamál* Seðlabankans, nóvember 2012). Lækkunin hér á landi telst þó skörp og mikil í sögulegu ljósi.

Í sænsku bankakreppunni á tíunda áratug síðustu aldar lækkaði raunverð atvinnuhúsnæðis jafnmikið og það lækkaði hér á landi frá hrúni og fram til loka árs 2011. Veltan hér á landi hefur smám saman aukist og var 53% meiri fyrstu þrjú ársfjórðunga ársins 2012 en hún var á sama tímabili árið á undan. Þetta skýrðist ekki sist af því að mörg fyrirtæki voru að koma út úr endurskipulagningarferli á árinu 2012, og fjárfestinga- þörf á markaðnum var uppsöfnuð yfir langt tímabil. Þrátt fyrir aukin umsvif þá er enn fyrir hendi töluvert framboð af atvinnuhúsnæði, einkum á höfuðborgarsvæðinu. Staðan er þó mismunandi eftir staðsetningu, þ.e. hverfum og sveitarfélögum, og sums staðar er vöntun á húsnæði á meðan mikið offramboð einkennir aðstæður annars staðar.

Raunþróun atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu til 3. ársfj. 2012



Hefmiðil Seðlabanki Íslands

PRÓUN MARKAÐA**Ísland og umheimurinn**

Árið 2012 líktist árunum 2010 og 2011 að því leyti, að allra augu voru á leiðtogum ríkja í Evrópu og ekki síður embættismönnum hjá Evrópusambandinu (ESB) og Seðlabanka Evrópu (SE). Ástæðan er efnahagsferfiðleikar álfunnar, ekki sist ríkja Suður-Evrópu. Á svæði með nærri 150 milljónir íbúa, af riflega 500 milljóna heildaríbúafjölda Evrópusambandsríkja, er meðtals- atvinnuleysi nærri 20 prósentum og hagvöxtur ekki fyrir hendi frá ári til árs. Pólitísk ró hefur þó færst yfir efnahagslegar ákvarðanir á Spáni, í Portúgal, á Ítalíu og Grikklandi, en óvissa er um hvernig flóknar og umfangsmiklar aðgerðir ríkisstjórna, ESB, Alþjóð- gjaldeyrissjóðsins og Seðlabanka Evrópu muni reynast til framtíðar. Erfiðleikarnir á Kýpur, sem eru nátengdir erfiðleikum nágrannaríkisins Grikklands, eru síðan á borði ESB og fleiri alþjóðastofnana þessi misserin. Þeir sýna vel að ómögulegt er annað en að taka á vanda- málum þvert á landamæri.

Markmiðið er sjálfbær ríkisfjármál og hagvöxtur samhliða meiri atvinnusköpun. Sé horft yfir álfuna alla, var meðtalsatvinnuleysi í lok árs 2012 11,3 prósent, samkvæmt mælingum Hagstofu ESB, Eurostat, og hagvöxtur lítill sem enginn. Christine Lagarde, framkvæmdastjóri Alþjóðgjaldeyrissjóðsins og fyrrverandi fjármálaráðherra Frakklands, hefur gagnrýnt ráðamenn ESB fyrir að koma sér ekki saman um langtímahagvaxtaráætlun (Growth plan) og segir að erfiðar pólitískar aðgerðir, svo sem mikill niður- skurður útgjalda, verði til einskis ef ekki komi til hagvöxtur. „Tíminn vinnur ekki með okkur,“ sagði hún á fundi leiðtoga í Evrópu 8. mars sl. (Frásögn *Wall Street Journal*) og ítrekaði þar siendurtekin varnaðarorð sín frá árinu 2012 um að meiri hagvöxtur væri nauð- synlegur álfunni.

Jákvæð þróun á eignamörkuðum

Þrátt fyrir að heildarmynd efnahagsmála sé um margt erfið í Evrópu, var þróun á eignamörkuðum á árinu 2012 að flestu leyti jákvæð. Hlutabréfavitölur hækkðu skarplega víðast hvar, eða um meira en 12 prósent á ársgrundvelli. Vaxtaálög á skuldir ríkissjóða lækkuðu, meðal annars vegna aðgerða SE, og fast- eignamarkaðir á stórum svæðum þóttu sýna einkenni viðsnúnings til hins betra, eftir erfiða tíð frá árinu 2008, svo ekki sé fastar að orði kveðið. Fasteignaverð hækkadi að meðaltali í Evrópu, reyndar lítið eitt, og velta í viðskiptum jókst. En á meðan hagvöxtur er lítill, er hætta á að jákvæð þróun standi ekki lengi.

Um margt má segja að Bandaríkin séu í svipaðri stöðu og Evrópusambandið, nú mitt í fríverslunarsamninga- viðræðum milli ESB og Bandaríkjanna. Atvinnuleysi mælist milli 7 og 8 prósent og lækkaði um tvö prósentustig á árinu 2012 frá fyrra ári. Óvissa er enn fyrir hendi um stöðu ríkisfjármála, þar sem pólitísk sátt er ekki í sjónmáli þegar kemur að sjálfbærni ríkissjóðs. Ben Bernanke, seðlabankastjóri Banda- ríkjanna, hefur lagt á það áherslu að bataferli sé hafð í Bandaríkjunum, en hjartsýni sé ekki rétta orðið til þess að lýsa því hvernig hann horfi á hlutina. „Krefjandi tímar kalla á langtímaaðgerðir til að örva hagvöxt,“ sagði hann á blaðamannafundi bankans (Opinber fréttatilkynning Seðlabanka Bandaríkjanna, birt á vef) á vormánuðum 2012, þegar því var lýst yfir að stýrivöxtum yrði haldið nálægt núlli fram á árið 2014 til þess að örva hagvöxt. Þetta þótti með stærstu yfirlýsingum ársins 2012, samkvæmt skrifum banda- rískra sérrita um efnahagsmál. Skilaboðin voru skýr. Vandamálin eru enn djúpstæð og seðlabankinn mun gera það sem í hans valdi stendur til þess að örva hagvöxt.

**REGINN ER FÉLAG
Í DREIFÐRI EIGNARADILD.
UM ÁRAMÓT VORU HLUTHAFAR
939, 20 STÆRSTU EIGA YFIR 70%
HLUT, EINN YFIR 10% HLUT
OG ÞRÍR YFIR 5% HLUT.**

Risarnir í Asíu

Í stuttu máli er hagvöxtur á alþjóðamörkuðum drifinn áfram af tveimur risum, þar sem búa ríflega 2,5 milljarðar manna af ríflega sjö milljarða heildar-íbúafjölda jarðar. Þetta eru Indland og Kína, en samkvæmt tölum Alþjóðagjaldeyrissjóðsins var hagvöxtur í þessum tveimur löndum á bilinu 7 til 9 prósent í fyrra. Þjóðir sem selja vörur og þjónustu til þessara ríkja, eins og Brasilía og Rússland, eru með ört vaxandi efnahag sömuleiðis, og þá hefur mikil innri breyting á félagslegum þáttum í Indlandi og Kína einnig mikil áhrif á aðrar þjóðir. Þar vegur þungt ört vaxandi millistétt með tilheyrandi aukningu í einkaneyslu. Áhrifin af þessu má meðal annars greina hér á landi, en fjöldi ferðamanna frá Kína er sá hópur erlendra ferðamanna sem vex hraðast milli ára.

Ísland í alþjóðlegu samhengi

Þrátt fyrir að Ísland sé oft sagt efnahagslega einangrað, ekki síst vegna fjármagnshafta, þá er veruleikinn sá að hagkerfið hefur aldrei verið háðara alþjóðlegum tengingum en nú. Útflutningsgreinarnar, þar sem sjávarútvegur vegur þyngst, eru undirstaðan í íslensku efnahagslífi. Óhætt er að segja að staðan sé krefjandi, þegar horft er til skulda þjóðarbússins. Opinberar skuldir nema tæplega 100 prósentum af landsframleiðslu, eða um 1.600 milljörðum króna, og þar af eru skuldir í erlendri mynt um þriðjungur. Gjaldeyriskjör af útflutningi eru því mikilvægar fyrir þjóðarbúið. Verðþróun á alþjóðlegum mörkuðum, og framgangur efnahagsmála í viðskiptalöndum útflutningsgreinanna, er því eitthvað sem íslenskur þjóðarbúskapur er samofinn. Slaki erlendis þýðir óhjákvæmilega slaka hér, og í ljósi þess hve mikilvægar útflutningsgreinar eru þjóðarbúinu þá eru óbein áhrif á einkaneyslu, og þar með þjónustuiðnað innalands, augljós og skjótvirk inn í hagkerfið.

Eftir innan við viku fara fram Alþingiskosningar og stefnumörkun nýrra ríkisstjórna fylgir alltaf einhver efnahagsleg óvissa. Erfitt er að segja til um á hvaða sviðum hún myndast helst að þessu sinni. Óhætt er að segja að erfitt sé að lesa í pólitískt landslag á Íslandi þessi misserin og hvaða efnahagsstefna muni taka við að loknum kosningum. Fyrirtæki, stór og smá, munu þurfa að laga sig að henni, hver sem hún verður.

Eftirspurn á eignamörkuðum

Þróun á eignamörkuðum var jákvæð á Íslandi líkt og víða annars staðar. Hlutabréf í NASDAQ OMX kauphöll Íslands hækkðu töluvert í verði á árinu 2012, eða um meira en 14 prósent þegar horft er til samræmdar vísitölu markaðarins. Árið 2013 hófst síðan með látum, svo ekki sé meira sagt. Í janúar hækkðu hlutabréf um meira en 10 prósent, og framhald hefur orðið á hækkunum síðan þá, þótt þær hafi verið minni. Seðlabanki Íslands hefur opinberlega sagt, m.a. í *Peningamálum*, að fjármagnshöftin haldi niðri fjármagnskostnaði ríkisins, þ.e. lækki álag á skuldum ríkissjóðs hér innanlands, við núverandi aðstæður. Þá hefur bankinn einnig fjallað um það í ritum sínum að fjármagnshöftin geti bjagað eignaverð á öðrum mörkuðum, s.s. á hlutabréfa- og fasteignamarkaði, þar sem eftirspurn verður meiri en hún hefði annars verið, ef höft hefðu ekki breytt farvegi fjármagnsins. Við þessar aðstæður reynir á stjórnir og stjórnendur íslenskra fyrirtækja. Ákvörðunartaka þarf að vera vel undirbyggð á hverjum tíma, bæði þegar kemur að því að viðhalda stöðugleika í rekstri frá degi til dags en ekki síður þegar kemur að því að sækja fram, greina tækifæri og styrkja efnahaginn til lengri tíma lítið.

Magnús Halldórsson, blaðamaður



REKSTUR OG EIGNASAFN

Virðismat eignasafns og fjármögnun

Fasteignasafn Regins var metið á 27.640 millj. kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Með sölu á Laugahúsum ehf., sem fjallað er nánar um í kafla 8.1 í ársreikningi, lækkaði virði fasteignasafnsins um 1.941 millj. kr. og varð 25.699 millj. kr.

Seinni part ársins fjármagnaði Reginn hf. tvær af þremur rekstraeiningum sínum, þ.e. Egilshöll (Knatt höllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf.) og Smáralind (Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.). Um var að ræða eignatryggða fjármögnun í báðum tilvikum. Markaðs- aðstæður voru hagstæðar og telja stjórnendur að kjörin sem fengust hafi verið góð og til marks um trú fjárfesta á félaginu. Lánsfjármögnunin var mun hærrí en staða þáverandi lána og var mismunurinn nýttur til þess að greiða upp lán í þriðju rekstrareiningu félagsins, Reginn Atvinnuhúsnæði ehf og dótturfélagi þess. Stefnt er að endurfjármögnun Regins Atvinnuhúsnæðis á árinu 2013 ef markaðsaðstæður verða góðar.

Fasteignasafn Regins er metið á gangverði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings. Við matið er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ástandi á virkum markaði milli ótengdra aðila.

Í tengslum við árshlutauppgjör er færð matsbreyting vegna þeirra eigna sem eru með verðtryggða leigusamninga. Horft er á hverja eign fyrir sig og verðmæti fasteignar borið saman við hlutfall verðtryggðra leigusamninga í fasteigninni.

Við mat á framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna er notað sjóðstreymislíkan sem byggir á frjálsu sjóðstreymi til

félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (e. Weighted Average Cost of Capital eða WACC). Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkani (e. Capital Asset Pricing Model). Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntrar þróunar þeirra. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi félagsins.

Mat þriðja aðila

Við mat á fjárfestingareignum beitir Reginn þeim aðferðum sem segir til um í alþjóðlegum reiknings- skilastaðli nr. 40. Þar segir að meta skuli eignir út frá sjónarmiðum þriðja aðila og að það mat gefi besta vísbendingu um markaðsvirði og þar með gangvirði eignanna. Við slíkt mat er metið hver væri eðlileg fjármögnun sem þriðji aðili myndi fá vegna viðkomandi eignar og er það sú fjármögnun sem notuð er í matinu, óháð raunverulegu eiginfjárhlutfalli félagsins. Í matinu er einnig miðað við þá samsetningu eiginfjár og lánsfjár sem og þau lánskjör sem þriðja aðila mundi bjóðast á fjármagnsmarkaði en ekki raunverulegan fjármagnskostnað viðkomandi félags.

Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum Regins en í tengslum við ársuppgjör 2011 fékk félagið óháðan aðila, PricewaterhouseCoopers ehf. (hér eftir „PwC“) til þess að leggja mat á aðferðafræði og útreikninga stjórnenda Regins við mat á virði fjárfestingareigna félagsins í árslok 2011.

Frjálst sjóðstreymi

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. Ávöxtunar-

krafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættu-lausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er á bilinu 5,9% til 9,6% eftir eignum og er gert ráð fyrir skuldsetningar-hlutfallinu 70% til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% þá hækkar/lækkar mat fjárfestingaeigna um 6,5% eða um 1.962 millj. kr.

Rekstur og eignasafn

Sérhver samningur skoðaður

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi leigu-samningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi félagsins og þeirra eigna sem félagið á.

Rekstur og eignasafn

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

Rekstur og eignasafn

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingaeigna að fjárhæð 2.397 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðir

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 30.114 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 19.298 millj. kr.

Rekstur og eignasafn

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 912 millj. kr. í árslok 2012 (2011: 1.028 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Rekstur og eignasafn

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 22.071 millj. kr. Á sama tíma var bruna-bótamat fasteigna félagsins 36.609 millj. kr.

Ármúli 26, 108 Reykjavík	
Byggingarár	1975
Byggingarefni	Steypt
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
1. hæð	466 m²
Heildarfermetrafjöldi	908 m²
Eignin	Eignin stendur við Ármúla með sérmerktum bíla-stæðum framan við hús og einnig sérbílastæði innan lóðar aftan við hús. Húsið var byggt árið 1975 og er steinsteypt á tveimur hæðum.

Rekstur og eignasafn

Bildshöfði 9, 110 Reykjavík	
Byggingarár	2005–2008
Byggingarefni	Steypt
Stærð lóðar	37.167 m²
Flatarmál eignarhluta Regins (9 og 9a)	4.686 m²
Skrifstofuhúsnæði – 6 hæðir, 21 bílastæði	
Eignin	Bildshöfði er nýlegt átta hæða skrifstofuhús. Reginn á sex hæðir, sem eru sérstaklega innréttaðar fyrir núverandi leigutaka sem eru RARIK og HRV. Húsið er klætt að utan með flisum og er allur frágangur að innan vandaður og með þarfir leigutaka í fyrirrúmi. Húsið stendur hátt og eru skrifstofur í norðurhluta hússins með útsýni yfir Viðey og Faxaflóann.

Rekstur og eignasafn

Borgartún 20, 105 Reykjavík	
Byggingarár	1978
Byggingarefni	Steypt
Skrifstofuhúsnæði/Verkfræðistofa 1. hæð	1.460 m²
2. hæð	508 m²
3. hæð	508 m²
4. hæð	403 m²
Heildarfermetrafjöldi	2.816 m²
Eignin	Húsið er steinsteypt skrifstofuhúsnæði á fjórum hæðum við Borgartún í Reykjavík. Eignin er í dag í útleigu undir ráðgjafafyrirtæki. Sér bílastæði eru bæði framan við hús og einnig baka til.

Rekstur og eignasafn

Borgartún 33, 105 Reykjavík	
Byggingarár	1968
Endurbbyggt	2012
Byggingarefni	Steypa/stál
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
1. hæð	632 m²
2. hæð	646 m²
3. hæð	648 m²
4. hæð	648 m²
Kjallari	734 m²
Heildarfermetrafjöldi	3.812 m²
Eignin	Húsið var byggt árið 1968 og endurbbyggt árið 2012 þar sem m.a. viðbótarhæð var byggð ofan á húsið. Kjallari og fyrstu þrjár hæðir hússins eru byggðar úr steinsteypu en fjórða hæðin úr stáli og steinsteypu að hluta. Eignin stendur við Borgartún með fjölda bílastæða bæði framan og aftan við hús. Góð aðkoma er að húsinu á tvo vegu.

Rekstur og eignasafn

Brekkuhús 1, 112 Reykjavík	
Byggingarár	1999
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
1. hæð	341 m²
Eignin	Húsið er steinsteypt skrifstofu- og verslunarhúsnæði á tveimur hæðum við Brekkuhús í Grafarvogi, Reykjavík. Eignin sem um ræðir er um 340 m² verslunarhúsnæði á neðri hæð hússins. Sér bílastæði eru framan við húsið.

Rekstur og eignasafn

Brúarvogur 1–3, 104 Reykjavík	
Byggingarár	2007–2010
Byggingarefni	Steypa/stál
Vörugeymslur og verslun	4.409 m²
Skrifstofur og lagerrými	2.529 m²
Heildarfermetrafjöldi	6.938 m²
Skrifstofuhúsnæði	1.170 m²
Eignin	Sérhæft verslunar og vöruhús, samtals 6.938,3 m². Jarðhæð skiptist í vörugeymslu, kæliými, frystigeymslu og verslun, samtals 4.409 m². Á annarri hæð sem er 1.177 m² er gert ráð fyrir léttvörlager. Ekið er að þessari hæð af þaki vörumóttöku. Þriðja hæð er skrifstofuhæð samtals 1.169 m². Stigahús er á báðum hliðum hússins og eru þau ásamt sameiginlegum tækniýmum samtals 183 m².



Egilshöll, 112 Reykjavík	
Byggingarár	2003
Byggingarefni	Steypa/Stál
Afpreyingar- og íþróttamiðstöð	
Heildarfermetrafjöldi	30.696 m ²
Stærð lóðar	94.989 m ²
<p>Eignin Egilshöllin í Grafarvogi er stærsta afþreyingar- og íþróttamiðstöð á Íslandi. Húsið er um 31.000 m² sem skiptist í 10.800 m² knattspyrnusal, 400 m² skólaíþróttasal, 4.000 m² skautahöll, 800 m² skotæfingarsvæði, 7.700 m² kvikmyndahús og keiluhöll (byggt 2007) og 8.000 m² í ýmsa smærri sali, skrifstofur, þjónustu, og margt fleira.</p>	

Furugrund 3, 200 Kópavogur	
Byggingarár	1984
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
Efri jarðhæð	553 m ²
<p>Eignin Húsið er steinsteypt skrifstofu- og verslunarhúsnæði á tveimur hæðum við Furugrund í Kópavogi. Eignin sem um ræðir er um 522 m² verslunarhúsnæði á efri hæð hússins. Sér bílastæði eru framan við húsið.</p>	

Grensásvegur 46, 108 Reykjavík	
Byggingarár	1965
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
1. hæð	386 m ²
<p>Eignin Húsið var byggt árið 1965 og er steinsteypt á tveimur hæðum. Eignin sem um ræðir er á jarðhæð hússins og er 385,7 m² verslunarhúsnæði. Eignin stendur við Grensásveg með sérmerktum bílastæðum framan við.</p>	

Hafnarstræti 83–89, 600 Akureyri	
Byggingarár	1933–1989
Byggingarefni	Steypa
Heildarfermetrafjöldi	5.083 m ²
<p>Eignin Hótel Kea er eitt af þekktustu kennileitum Akureyrar og hefur haldið virðuleika sínum í gegnum árin. Hótel Kea er eina fjögurra stjörnu hótelið á Akureyri og er staðsett í hjarta bæjarins þar sem stutt er í alla þjónustu, verslanir, söfn og veitingastaði. Hótelinu býður upp á vel búin herbergi, veitingastað, bar, ráðstefnu- og fundasali.</p>	

Hlíðasmári 11, 201 Kópavogur	
Byggingarár	2000
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
Heildarfermetrafjöldi	2.523 m ²
<p>Eignin Fasteignin er fjögurra hæða steinsteypt verslunar- og skrifstofuhús. Húsið stendur á eignarlóð og eru 175 bílastæði við húsið, en þau eru sameiginleg fyrir Hlíðasmára 9, 11 og 13. Til leigu er 302 m² skrifstofuhúsnæði á 4. hæð.</p>	

Rekstur og eignasafn	
Hraunbær 102A, 110 Reykjavík	
Byggingarár	1978
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
Jarðhæð	722 m ²
<p>Eignin Eignin er á jarðhæð í steinsteyptu verslunarhúsnæði byggt árið 1978 við Hraunbæ 102A í Reykjavík. Góð aðkoma er að húsnæðinu og næg bílastæði á lóð framan við húsið.</p>	

Hringbraut 121, 101 Reykjavík	
Byggingarár	1953
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
1. hæð	1.188 m ²
<p>Eignin Eignin sem um ræðir er hið svokallaða JL-hús. Eignahluti Regins er á fyrstu hæð hússins og er í útleigu undir matvöruverslun og hentar einkar vel sem slíkur. Gott aðgengi er að eigninni baka til til affermingar aðfanga og möguleiki er á góðu lagerrými. Möguleikar felast fyrst og fremst í góðu rými undir stóra verslun eða markað. Bílastæði eru staðsett fyrir framan eignina.</p>	

Köllunarklettsvegur 4, 104 Reykjavík	
Byggingarár	1949
Byggingarefni	Steypa/má
Iðnaðarhúsnæði	
1. hæð	678 m ²
<p>Eignin Um er að ræða iðnaðar-/geymsluhúsnæði við Köllunarklettsveg í Reykjavík. Snýrtilegt umhverfi með malbikuðu plani og góðri aðkomu.</p>	

Laugavegur 116, 101 Reykjavík	
Byggingarár	1947
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og þjónustuhúsnæði	
1. hæð	249 m ²
Kjallari (geymslurými)	341 m ²
Heildarfermetrafjöldi	597 m ²
<p>Eignin Húsið er steinsteypt skrifstofu- og verslunarhúsnæði á fjórum hæðum við Laugaveg í Reykjavík. Eignin sem um ræðir er tæplega 600 m² verslunarhúsnæði á jarðhæð og í kjallara gegnt Hlemmi. Sér bílastæði eru aftan við hús.</p>	

Rekstur og eignasafn

Lóuhólar 2-4, 111 Reykjavík	
Byggingarár	1978
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
1. hæð	2.256 m ²
<p>Eignin Húsið sem er sérstaklega hannað sem verslunar-miðstöð var byggt árið 1978 og er steinsteypt á einni hæð. Eignin er betur þekkt undir nafninu Hólagarðar, en þar eru í dag m.a. starfandi Bónusverslun ásamt snyrtistofum og smáverslunum. Næg bílastæði eru við húsið.</p>	

Lóuhólar 6, 111 Reykjavík	
Byggingarár	1990
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
1. hæð	1.272 m ²
2. hæð	514 m ²
Heildarfermetrafjöldi	1.793 m ²
<p>Eignin Um er að ræða steinsteypt verslunar og skrifstofuhúsnæði á 2 hæðum. Húsið stendur við hlið verslunar-miðstöðvarinnar Hólagarða í Breiðholti. Í dag er húsið allt í útleigu og hýsir m.a. aðalstarfsemi og hráefnavinnslu Dominos pizza. Næg bílastæði eru sunnan og austan við húsið.</p>	

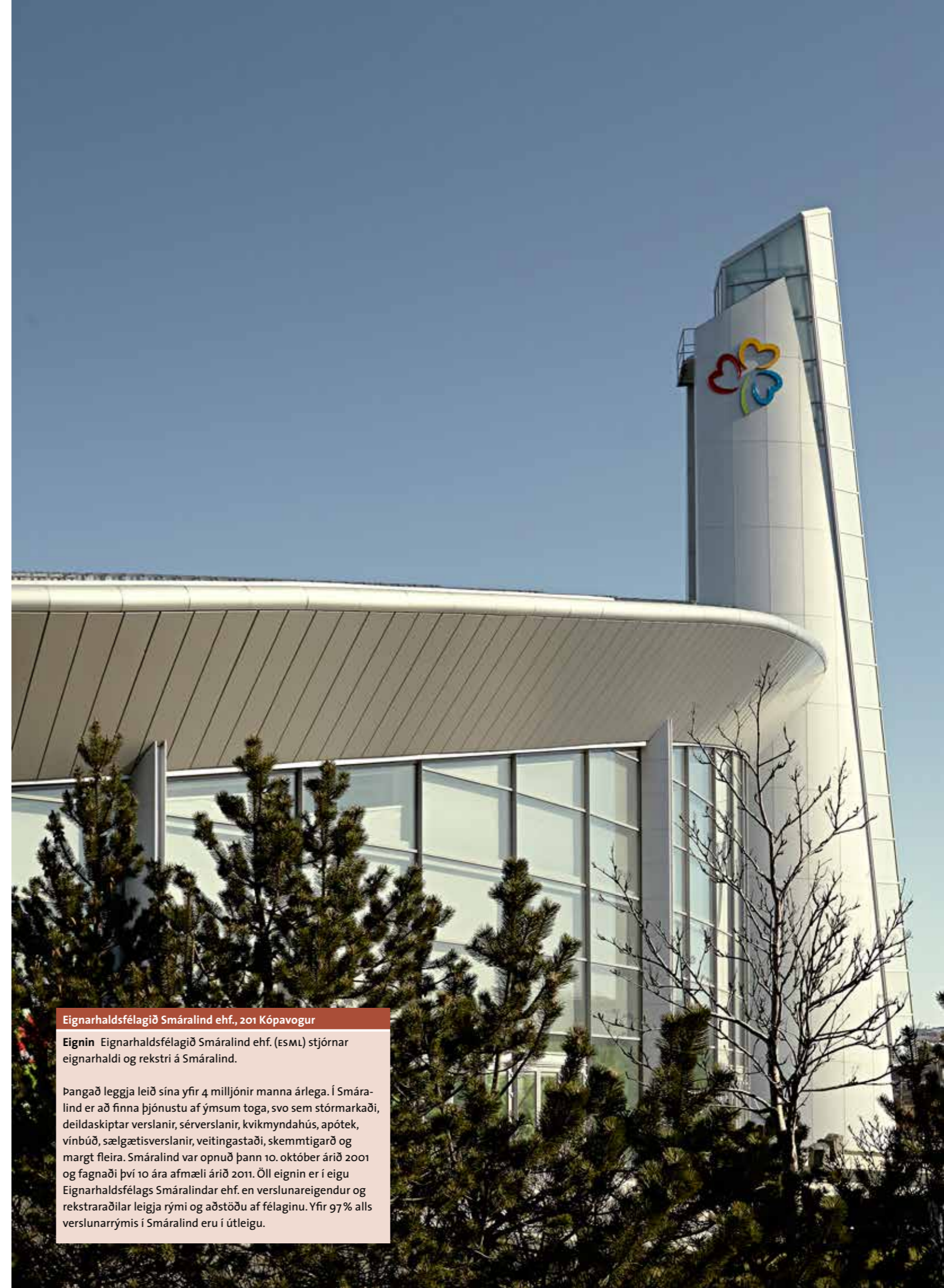
Mörkin 4, 108 Reykjavík	
Byggingarár	1995
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
Heildarfermetrafjöldi	2.428 m ²
<p>Eignin Mörkin var byggð 1995 og er tveggja hæða steinsteypt verslunar- og skrifstofuhús ásamt kjallara.</p>	

Reykjavíkurvegur 74, 220 Hafnarfjörður	
Byggingarár	2006
Byggingarefni	Steypa
Skrifstofu-, geymslu- og lagerhúsnæði, veislusalur og kaffihús	
Stærð lóðar	3.650 m ²
Kjallari	376 m ²
1. hæð	575 m ²
2. hæð	447 m ²
3. hæð	445 m ²
Heildarfermetrafjöldi	1.920 m ²

Eignin Húsið var upphaflega byggt árið 1960 og er steinsteypt á þremur hæðum með kjallara. Húsnæðið var allt endurbbyggt utan og innan 2006. Allur frágangur er mjög vandaður. Gólfefni og innréttingar eru allar fyrsta flokks, svo og allt lagnakerfi, loftræsting, öryggis- og aðgangskerfi. Á jarðhæð er rúmgott anddyri og salur sem möguleiki er að nýta sem skrifstofur eða verslun. Á annarri og þriðju hæð eru innréttaðar skrifstofur á mjög háu gæðastigi. Kjallari er undir húsinu með góðum aðkeyrsludryrum fyrir vörumóttöku og lager. Hægt er að skipta húsinu í nokkur aðskilin leigurými. Eignin stendur við fjölfarna götu og er fjöldi bílastæða bæði framan og aftan við húsið. Góð aðkoma er að kjallara fyrir vörumóttöku.

Rofabær 39, 110 Reykjavík	
Byggingarár	1972
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	
1. hæð	958 m ²
<p>Eignin Rofabær er steinsteypt verslunarhúsnæði, byggt árið 1972.</p>	

Síðumúli 31, 108 Reykjavík	
Byggingarár	1978
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
1. hæð (neðri jarðhæð)	391 m ²
2. hæð (götu-hæð)	184 m ²
Heildarfermetrafjöldi	575 m ²
<p>Eignin Húsið var byggt árið 1978 og er steinsteypt á fjórum hæðum. Eignin stendur við Síðumúla með sérmerktum bílastæðum framan við hús og einnig sérbílastæði innan lóðar aftan við hús. Um er að ræða eignarluta á fyrstu hæð (02-0101 jarðhæð baka til) og annarri hæð (02-0202) götuhæð.</p>	



Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., 201 Kópavogur

Eignin Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. (ESML) stjórnar eignarhaldi og rekstri á Smáralind.

Þangað leggja leið sína yfir 4 milljónir manna árlega. Í Smáralind er að finna þjónustu af ýmsum toga, svo sem stórmarkaði, deildaskiptar verslanir, sérværslanir, kvikmyndahús, apótek, vínubúð, sælgætisverslanir, veitingastaði, skemmtigarð og margt fleira. Smáralind var opnuð þann 10. október árið 2001 og fagnaði því 10 ára afmæli árið 2011. Öll eignin er í eigu Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. en verslunareigendur og rekstraraðilar leigja rými og aðstöðu af félaginu. Yfir 97% alls verslunarrýmis í Smáralind eru í útleigu.



Ofanleiti 2, 103 Reykjavík	
Byggingarár	1997–2001
Byggingarefni	Steypa
Stærð lóðar	10.458 m ²
Heildarfermetrafjöldi	8.012 m ²
Eignin Ofanleiti er 5 hæða bygging sem áður hósti starfsemi Háskólans í Reykjavík.	

Skúlagata 19, 101 Reykjavík	
Byggingarár	1998–1999
Byggingarefni	Steypa
Verslunar-, þjónustu- og skrifstofuhúsnæði	
Heildarfermetrafjöldi	1.781 m ²
Eignin Eignin er steipt burðarvirki á fjórum hæðum sem notað er sem skrifstofuhúsnæði og endurhæfingarstöð. Á vestur- og austurhlíð hússins eru svalir. Á suður-, vestur- og norðurhlíð hússins er malbikað bílastæði.	

Suðurhraun 1, 210 Garðabær	
Byggingarár	1985
Byggingarefni	Steypa/stál
Iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði	
Stærð lóðar	17.600 m ²
Stærð húsnæðis	7.194 m ²
Eignin Suðurhraun 1 hýsir í dag elstu prentsmiðju landsins, Ísafoldarprentsmiðju, og blaða- og vörudreifingafyrirtækið Pósthúsið ehf. Húsið sem var byggt árið 1985 er um 7.000 fermetrar og þá er talið með skrifstofuhús á lóðinni sem er tæplega 400 m ² . Húsið er í fullri útleigu.	

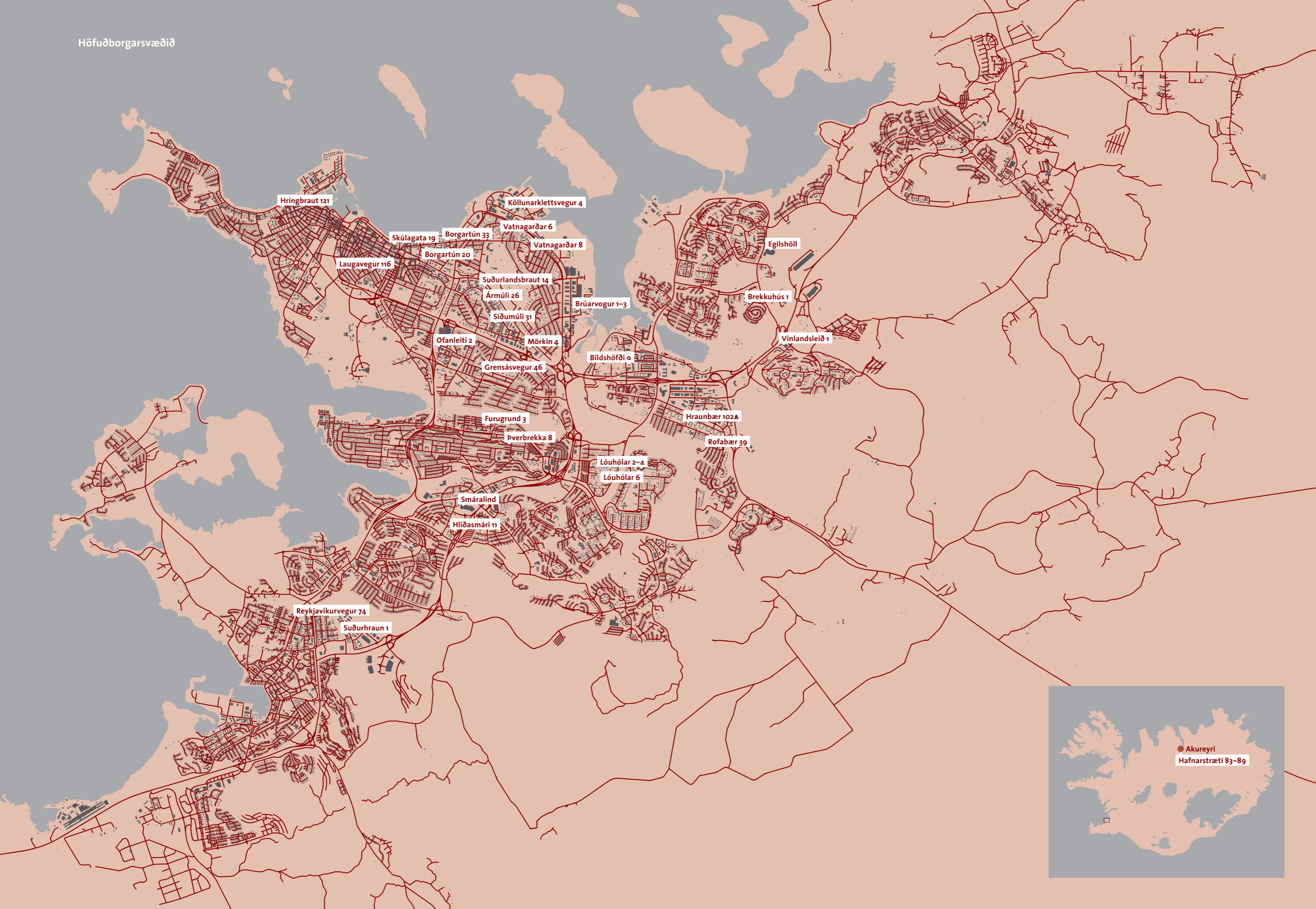
Suðurlandsbraut 14, 108 Reykjavík	
Byggingarár	1965
Byggingarefni	Steypa
Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	
Stærð lóðar	3.393 m ²
Kjallari	55 m ²
1. hæð	1.332 m ²
2. hæð	834 m ²
3. hæð	567 m ²
Stærð húsnæðis	2.786 m ²
Eignin Húsið, sem á sínum tíma var kennt við Bifreiðar- og landbúnaðarvélur, var byggt árið 1965 og er steinsteypt á þremur hæðum. Húsið hefur allt nýlega verið tekið í gegn og endurinnréttað sem nútíma banka- og skrifstofuhúsnæði. Íslandsbanki er með allt húsið á leigu.	

Rekstur og eignasafn	
Vatnagarðar 6, 104 Reykjavík	
Byggingarár	1969
Byggingarefni	Steypa
Vörugeymsla, iðnaðareldhús og skrifstofuhúsnæði	
Stærð lóðar	3.065 m ²
Heildarfermetrafjöldi	1.673 m ²
Eignin Húsið er steinsteypt og einangrað. Húsið skiptist í tvo hluta, skrifstofu og vörugeymslu. Skrifstofur sem eru á 2. hæð eru 187,7 m ² og vörugeymslur og iðnaðareldhús sem eru 1.489 m ² . Bílastæði eru fyrir framan húsið.	

Vatnagarðar 8, 104 Reykjavík	
Byggingarár	1983
Byggingarefni	Steypa
Vörugeymsla og skrifstofuhúsnæði	
Stærð lóðar	2.924 m ²
Heildarfermetrafjöldi	2.238 m ²
Eignin Vörugeymslur eru á jarðhæð, samtals 1.595 m ² og skrifstofa sem er 643 m ² .	

Vínlandsleið 1, 113 Reykjavík	
Byggingarár	2005–2007
Byggingarefni	Stál/gler
Byggingarvöruverslun	7.570 m ²
Verslun	404 m ²
Banki	453 m ²
Heildarfermetrafjöldi	8.427 m ²
Eignin Verslunar-, skrifstofu- og lagerhúsnæði sem er í útleigu til Húsasmiðjunnar, Blómavals og Landsbankans.	

Þverbrekka 8, 200 Kópavogur	
Byggingarár	1972
Byggingarefni	Steypa
Verslunarhúsnæði	739 m ²
Vörugeymsla	90 m ²
Heildarfermetrafjöldi	834 m ²
Eignin Húsið er steinsteypt á einni hæð ásamt kjallara. Eignin skiptist í verslunarhúsnæði og vörugeymslu. Bílastæði eru staðsett fyrir framan húsið.	



Hringbraut 121

Köllunarklettsvegur 4

Skúlagata 19

Borgartún 33

Vatnagarðar 6

Vatnagarðar 8

Laugavegur 116

Borgartún 20

Suðurlandsbraut 14

Ármúli 26

Brúarvogur 1-3

Egilshöll

Brekkuhús 1

Síðumúli 31

Ofanleiti 2

Mörkin 4

Vinlandsleið 1

Grensásvegur 46

Bíldshöfði 4

Furugrund 3

Hraunbær 102A

Þverbrekka 8

Rofabær 39

Lóuhólar 2-4

Lóuhólar 6

Smáralind

Hlíðasmári 11

Reykjavíkurvegur 74

Suðurlhraun 1



Akureyri
Hafnarstræti 83-89

**STERKT SJÓÐSTREYMI AF
EFTIRSÓTTUM EIGNUM SEM
ERU Í LANGTÍMALEIGU.**

HLUTHAFAR, MARKAÐUR OG GENGI

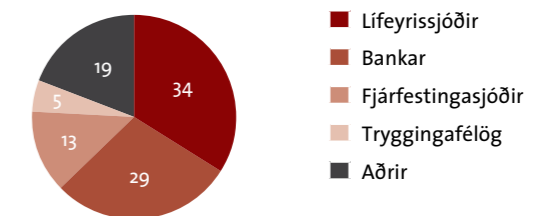
Öflugt bakland hluthafa

Hluthafar Regins gefa félaginu styrk og stöðugleika, en frá skráningu félagsins á markað, í júlí 2012, hefur breiður hópur hluthafa staðið að baki félaginu. Landsbanki Íslands er stærsti hluthafinn, með um fjórðungshlut, sem hann hélt eftir þegar félagið var skráð á markað. Lífeyrissjóðir og aðrir fagfjárfestar, fjárfestingasjóðir og bankar þar á meðal, auk félaga og einstaklinga, eru einnig í hópi stórra hluthafa. Í lok árs 2012 voru hluthafar 939.

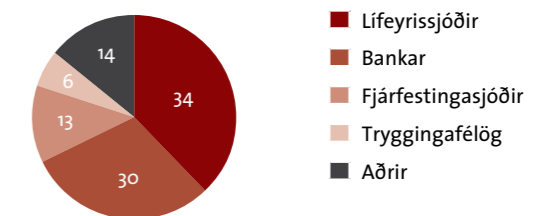
Samtals eru ellefu lífeyrissjóðir á meðal tuttugu stærstu hluthafa. Áherslur á langtímastöðugleika og leigutekjur til lengri tíma, falla vel að fjárfestingastefnu lífeyrissjóða.

Lífeyrissjóður verzlunarmanna er stærsti hluthafinn af lífeyrissjóðunum og næst stærsti hluthafi félagsins. Hluttur sjóðsins var 8,26 prósent af heildarhlutafé í lok árs 2012. Gildi lífeyrissjóður kemur næstur þar á eftir en hluttur sjóðsins var 5,56 prósent af heildarhlutafé í lok árs 2012. Frá því bréf félagsins voru tekin til viðskipta í kauphöll, 2. júlí 2012, hefur hluttur lífeyrissjóða af heildarhlutafé farið úr 34 prósentum í 40 prósent í lok ársins.

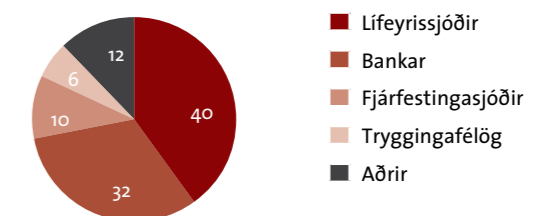
Skipting hluthafa 2. júlí 2012



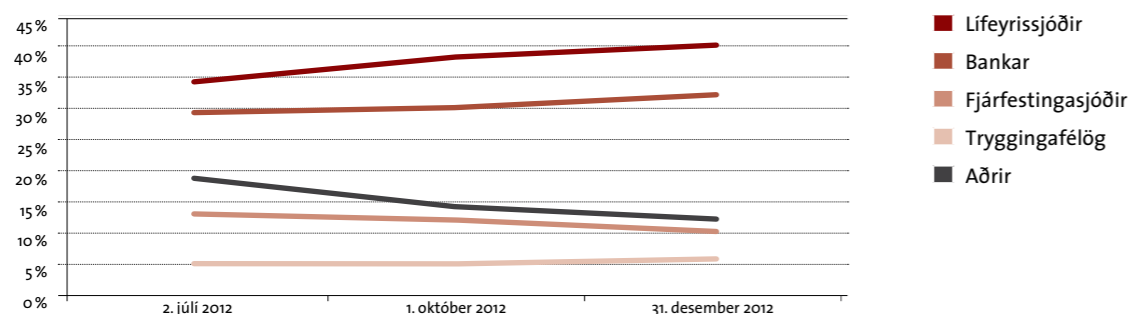
Skipting hluthafa 30. september 2012



Skipting hluthafa 31. desember 2012



Þróun hlutfjáreignar



20 stærstu hluthafar Regins hf. 31. desember 2012

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur
1	Eignarhaldsfélagið Landsbankinn ehf.	325.000.000	25,00 %
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	107.388.362	8,26 %
3	Gildi – lífeyrissjóður	72.288.055	5,56 %
4	MP banki ehf.	53.571.139	4,12 %
5	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	50.053.825	3,85 %
6	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	35.130.655	2,70 %
7	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57 %
8	Stapi lífeyrissjóður	32.819.956	2,52 %
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	32.305.631	2,49 %
10	Stefnir – Samval	27.700.836	2,13 %
11	Tryggingamiðstöðin hf.	21.220.681	1,63 %
12	Landsbréf – Úrvalsbréf	20.863.938	1,60 %
13	Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	20.518.300	1,58 %
14	Landsbankinn hf.	19.885.523	1,53 %
15	GAMMA: EQ1	17.037.442	1,31 %
16	Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	16.800.000	1,29 %
17	Festa – lífeyrissjóður	16.758.168	1,29 %
18	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	16.279.584	1,25 %
19	Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	15.645.294	1,20 %
20	Vátryggingarfélag Íslands hf.	15.273.248	1,17 %
	20 stærstu hluthafarnir eiga samtals	949.977.858	73,05 %

STJÓRN OG STARFSHÆTTIR

Stjórnarháttayfirlýsing 2012

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 en dæmi um frávik er að ekki hefur verið talin ástæða til að skipa sérstaka tilnefningarnefnd.

Stjórn

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

Stjórn félagsins í árslok 2012 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2012. Elín starfar sem sjálfstæður ráðgjafi hjá Lögmonnum Bankastræti. Hún er Cand.Jur.

frá lagadeild Háskóla Íslands, 1993 og L.L.M frá Duke University School of Law, 1996 auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum, 2006.

Guðriður Friðriksdóttir hefur setið í stjórn frá ágúst 2010. Guðriður starfar sem framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrar. Hún er menntaður byggingaverkfræðingur M.Sc.

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

Guðrún Blöndal hefur setið í stjórn frá desember 2012. Guðrún starfar sem sjálfstæður ráðgjafi. Hún er með Cand.Oecon gráðu frá Háskóla Íslands, 1990.

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

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

Í stjórn félagsins eru þrjár konur og tveir karlar; félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga sem taka munu gildi 1. september 2013. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Benedikt K. Kristjánsson, er tengdur stórum hluthafa samkvæmt

skilgreiningu í grein 2.5. í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Framkvæmdastjórn félagsins er skipuð fimm einstaklingum, þeir eru: **Helgi S. Gunnarsson** forstjóri, **Katrín B. Sverrisdóttir** sviðsstjóri rekstrarsviðs, **Sturla Eðvarðsson** framkvæmdastjóri Smáralindar, **Kristinn Jóhannesson** sviðsstjóri fasteignaumsýslu og **Jóhann Sigurjónsson** fjármálastjóri Regins. Framkvæmdastjórn er vettvangur til að samhæfa og samþætta starfsemi félagsins og dótturfélaga þess.

Hluthafafundur var haldinn í febrúar 2012 þar sem ný stjórn var kjörin. Tveir nýir stjórnarmenn komu inn í stjórnina, þ.á.m. stjórnarformaður. Stjórn hittist á vinnufundi þann 29. mars 2012 án stjórnenda og fór yfir starfsreglur stjórnar og notaði þær og leiðbeiningar Viðskiptaráðs o.fl. um góða stjórnarhætti sem umræðu-grundvöll um hvernig stjórnin hygðist haga störfum sínum. Samþykkt var að fara ekki í sjálfsmat stjórnar fyrr en árið 2013 þar sem hluti stjórnarmanna hafði nýlega komið inn í stjórn félagsins.

Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 7. febrúar 2012. Samþykktum félagsins verður einungis breytt með lögmætum hluthafafundi. Ákvörðun um breytingar á samþykktum verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, nema á annan hátt sé mælt fyrir í samþykktum félagsins. Samþykki allra hluthafa þarf til þess að ákvarðanir um eftirtaldar breytingar á samþykktum verði gildar: 1. Að skerða rétt hluthafa til arðgreiðslu eða til annarrar úthlutunar úr hendi félagsins, öðrum en hluthöfum til hagsbóta. 2. Að auka skuldbindingar hluthafa gagnvart félaginu. 3. Að takmarka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum eftir ákvæðum 22. og 23. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, eða skylda hluthafa til að þola innlausn á hlutum sínum án þess að um slit félagsins sé að ræða. Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem skerðir rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins án þess þó að 1. tl. 1. mgr. 94. gr. laga um hlutafélög eigi við, er aðeins gild ef hluthafar, sem ráða yfir meira en 9/10 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi, samþykki hana. Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem raska réttarsambandinu milli hluthafa s.s. atkvæðisrétti og jafnræði þeirra í milli verður ekki breytt nema með samþykki 9/10 hluta allra atkvæða, sbr. 94. gr. laga um hlutafélög.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp og upplýsingagjöf og fleira. Starfsreglur stjórnar eru frá 12. apríl 2012 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins www.reginn.is.

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

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

Í árslok 2012 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: **Fjóla Hreinsdóttir**, **Stanley Pálsson** og **Sigríður Ármannsdóttir**. 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. október 2012. Endurskoðunarnefnd á að lágmarki árlega að gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2012 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Elín Jónsdóttir, Guðrjúður Friðriksdóttir og Inga Björg Hjaltadóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins og vakta eftirfylgni með henni, (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnun er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar eru frá 25. september 2012.

Félagið greindi áhættuþætti félagsins í tengslum við undirbúning fyrir skráningu félagsins á markað. Stjórn hefur sett af stað undirbúningsvinnu við mótun áhættustefnu félagsins. Gert er ráð fyrir að samþykkt áhættustefna liggi fyrir í ágúst 2013.

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

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

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

Starfs- og siðareglur Regins hf., samþykktar í janúar 2011, mæla fyrir um almennar skyldur starfsmanna Regins með það að markmiði að stuðla að heiðarleika, réttisýni og sanngirni í viðskiptum og efla traust viðskiptavina og almennings á félaginu. Allir starfsmenn staðfesta þessar reglur og undirrita siðasáttmála. Reglurnar eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu sem var samþykkt 12. apríl 2012. Meginmarkmið upplýsingastefnu félagsins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Upplýsingastefnan er birt á vefsíðu félagsins.

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

Á árinu 2012 voru haldnir 25 stjórnarfundir, 3 fundir í endurskoðunarnefnd og 3 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Starfsáætlun stjórnar Regins hf.

Tilgangur starfsáætlunar stjórnar Regins er að tryggja að stjórn sinni hlutverki sínu með því að dreifa verkefnum á starfsárið. Áætluninni er ætlað að auðvelda skipulagningu funda og tryggja boðun utanaðkomandi aðila á stjórnarfundum þegar við á. Loks er það tilgangur starfsáætlunar að jafna vinnuálag stjórnar og tryggja góðan undirbúning fyrir fundi. Starfsár stjórnar er frá kjöri stjórnar á aðalfundi og fram að næsta aðalfundi. Samkvæmt samþykktum félagsins skal halda aðalfund fyrir lok apríl ár hvert. Til hægðarauka er starfsáætlun stjórnar þó miðuð við fjárhagsárið. Stjórn Regins hittist að jafnaði mánaðarlega eða oftast gerist þess þörf.

Fastir liðir á dagskrá stjórnar Regins eru eftirfarandi:

1. Staðfesting fundargerðar síðasta fundar.
2. Yfirlit forstjóra yfir rekstur og afkomu. Samanburður á áætlun og rauntölum.

Aðilar sem koma inn á fundi stjórnar að lágmarki einu sinni á ári: Regluvörður, fjárfestatengill og tengill við kauphöll, ytri endurskoðandi, skýrsla endurskoðunarnefndar, skýrsla starfskjaranefndar, framkvæmdastjórnar sviða Regins hf. og eða rekstrareininga (sem eiga sæti í framkvæmdastjórn), innri endurskoðandi ef það á við.

Að lágmarki einu sinni á ári skal stjórn funda án forstjóra eða annarra starfsmanna félagsins. Við framkvæmd sjálfsmats stjórnar skal stjórn einnig halda hluta fundar án stjórnarformanns.

Fjárfestingastefna

Stjórn Regins ákvað á fundi í febrúar sl. að framlengja gildandi fjárfestingastefnu félagsins til næstu fimm ára en með nokkrum breytingum. M.a. var framtíðar eiginfjárlutfall, sem stefnt skal að, hækkað úr 35 í 40%. Gildandi fjárfestingastefna félagsins er eftirfarandi og verður hún endurskoðuð árlega.

1. Markmið og stefna

Markmið Regins er að eiga, reka og byggja upp arðbært eignasafn og tryggja þannig vaxandi og örugga arðsemi frá rekstri til langs tíma.

Markmið Regins er að tryggja arðsemi eiginfjár og að raunávöxtun eiginfjár fyrir skatta sé að lágmarki 7% á ársgrundvelli þó svo að sala og kaup eigna kunni að leiða til tímabundinna sveiflna á arðsemi.

Félagið hyggst stækka með innri vexti og fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði. Félagið mun ráðast í kaup eða uppbyggingu atvinnuhúsnæðis séu verkefni arðbær og falli að því eignamynstri sem félagið hefur sett sér. Reginn útilokar ekki kaup á eða sameiningu við annað fasteignafélag falli það að markmiðum félagsins. Í markmiðum félagsins er gert ráð fyrir að eignasafnið allt að tvöfaldist á næstu fimm árum.

Hlutverk Regins er að:

- Vera framsækið fasteignafélag sem skilar eigendum góðum arði.
- Vera framúrskarandi viðskiptafélagi sem býður viðskiptavinum sérsniðnar lausnir.
- Fjárfesta í og reka atvinnuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum.
- Veita fasteignaþjónustu í tengslum við leigu- og þjónustusamninga í fasteignum félagsins.

2. Eiginfjárlutfall og skuldsetning Regins

Meðan vaxtartímabil félagsins stendur yfir, til ársins 2017, hyggst það viðhalda 30–35% eiginfjárlutfalli. Eftir það er stefnt að því að eiginfjárlutfall félagsins verði 40% að meðaltali. Hvert verkefni félagsins verður fjármagnað sérstaklega og verður rekstrarhagnaður einstakra eigna að uppfylla arðsemiskrófu félagsins annars vegar og þjónusta lán vegna viðkomandi kaupa hins vegar. Við kaup á einstaka fasteignum verður

miðað við að skuldsetning nemi 70–80% en eiginfjárframlag vegna kaupanna nemi 20–30%.

Það er stefna félagsins að hafa jafnan aðgang að lausafé er nemi 3–4 mánaða rekstrar- og stjórnunar-kostnaði félagsins.

3. Verðlagning fasteigna og arðsemiskrafa Regins

Arðsemiskrafa (e. yield) einstakra fjárfestingaeigna miðast við 7% og er reiknuð sem hlutfall árlegs rekstrarhagnaðar fyrir fjármagnsliði af kaupverði fasteignar.

4. Leigutakar og leigusamningar

Meginkjarninn í markhópi félagsins er fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri, með sterkan efnahagsreikning og traust framtíðarsjóðstreymi. Nýir leigutakar verða að öllu jöfnu að leggja fram bankatryggingu eða aðra sambærilega tryggingu.

5. Staðsetning og samsetning eignasafna

Fasteignir Regins eru og verða staðsettar á „sterkum“ markaðssvæðum. Áætlað er að samsetning eignasafns verði skv. eftirfarandi:

	Núverandi	Markmið
Verslunarhúsnæði	48%	30–35
Íþróttir og afþreying	17%	15–20
Skrifstofuhúsnæði	21%	25–35
Ferða-, iðnaðar- og lagerhúsnæði	14%	10–20

Markmið Regins er að dreifing fasteignasafnsins á milli flokka endurspegli það tekju- og áhættumynstur sem félagið telur henta hagsmunum sínum til framtíðar.

Reginn hf. fjárhagsdagatal 2013–2014	
Viðburður	Dagsetning
Ársuppgjör 2012	Vika 9, 2013
Aðalfundur 2013	Vika 17, 2013
Afkoma fyrsta ársfjórðungs	Vika 22, 2013
Afkoma annars ársfjórðungs	Vika 35, 2013
Afkoma þriðja ársfjórðungs	Vika 48, 2013
Ársuppgjör 2013	Vika 9, 2014
Aðalfundur 2014	Vika 15, 2014

**ÖFLUGT FASTEIGNAFÉLAG
MEÐ ÁHUGAVERT EIGNASAFN,
HÁTT ÚTLEIGUHLUTFALL OG
TRAUSTA LEIGUTAKA.**

STJÓRN REGINS HF.

Elin Jónsdóttir

Stjórnarformaður – í stjórn frá febrúar 2012

Starf utan stjórnarmennsku í Regin – Sjálfstæður ráðgjafi hjá Lögmonnum Bankastræti.

Menntun: Cand.Jur. frá lagadeild Háskóla Íslands, 1993 og L.L.M frá Duke University School of Law, 1996. Próf í verðbréfavíðskiptum, 2006.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Forstjóri Bankasýslu ríkisins frá janúar 2010 til desember 2011 og framkvæmdastjóri Arev verðbréfafyrirtækis hf. frá 2005 til 2009.

Núverandi stjórnarseta: Promens hf., Tryggingamiðstöðin hf. (stjórnarformaður), EJR ehf., REJ slf., Stenton Consulting Ltd.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Auður Capital hf., Eyrir Invest hf., Íslandssjóðir hf., Emmessís hf. (stjórnarformaður), Kraum ehf. (stjórnarformaður), Salon Reykjavík ehf. (varamaður), Yggdrasill ehf., Vera Líf ehf., Agóra ehf., Baðmur ehf. (stjórnarformaður), JST Holding ehf., Arev H2 ehf. (varamaður), Virðing hf. (varamaður).

Benedikt K. Kristjánsson

Meðstjórnandi – í stjórn frá desember 2012

Starf utan stjórnarmennsku í Regin – sölu og þjónustufulltrúi hjá Búr ehf.

Menntun: Meistarapróf í kjötiðni og námskeið í verkefna- og rekstrarstjórnun hjá Endurmenntun HÍ.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Forstöðumaður gæða- og þróunarsviðs Samkaupa hf. og þar á undan sem innkaupa- og rekstrarstjóri. Á árunum 1987–1999 starfaði Benedikt sem sjálfstætt starfandi kaupmaður.

Núverandi stjórnarseta: Búr ehf., Endurvinnslan hf. og Vöruval Bolungarvík ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Formaður Kaupmannasamtaka Íslands og Lífeyrissjóður verzlunarmanna.

Guðríður Friðriksdóttir

Meðstjórnandi – í stjórn frá ágúst 2010

Starf utan stjórnarmennsku í Regin: Framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrar.

Menntun: Byggingaverkfræðingur M.Sc.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrarbæjar frá mars 2002.

Núverandi stjórnarseta: Engin fyrir utan Regin.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Engin.

Guðrún Blöndal

Meðstjórnandi – í stjórn frá desember 2012

Starf utan stjórnarmennsku í Regin – Sjálfstæður ráðgjafi.

Menntun: Cand.Oecon frá Háskóla Íslands, 1990.

Starfsreynsla sl. ár: Framkvæmdastjóri Verdis hf. (Arion verðbréfavörslu) 2002–2012. Frá 1990–2002 starfaði hún hjá Kaupþingi hf., m.a. í eignastýringu, sem markaðsstjóri og starfsmannastjóri.

Núverandi stjórnarseta: Míla hf., Framtakssjóður Íslands (FSÍ) og Vörður tryggingafélag hf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Engin.

Stanley Páll Pálsson

Meðstjórnandi – í stjórn frá desember 2012

Starf utan stjórnarmennsku í Regin: Kærufnd útboðsmála. Hefur verið meðdómari í allmörgum gallamálum vegna fasteigna.

Menntun: M.Sc. í byggingaverkfræði frá Lunds Tekniske Högskole, 1971.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Kærufnd útboðsmála

Núverandi stjórnarseta: vsp ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Verkfræðistofa Stanley Pálssonar hf., Egla ehf.



REGINN HF.
ÁRSREIKNINGUR SAMSTÆÐUNNAR 2012

EFNISYFIRLIT

SKÝRSLA OG YFIRLÝSING STJÓRNAR OG FORSTJÓRA 41
ÁRITUN ÓHÁÐS ENDURSKOÐANDA 45
REKSTRARREIKNINGUR OG YFIRLIT UM HEILDARAFKOMU 46
EFNAHAGSREIKNINGUR 47
EIGINFJÁRYFIRLIT 48
SJÓÐSTREYMISYFIRLIT 49
SKÝRINGAR 50

FYLGISKJÖL:
STJÓRNARHÁTTAYFIRLÝSING 68
ÁRSFJÓRÐUNGSYFIRLIT 69

SKÝRSLA OG YFIRLÝSING STJÓRNAR OG FORSTJÓRA

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

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Fasteignasafn Regins telur 32 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins um áramót um 158 þúsund fermetrar. Yfir 96% leigjanlegra fermetra eru í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

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

Á árinu var félagið skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði þar sem 975.000.000 hlutir í félaginu voru seldir. Þessir hlutir samsvara 75% eignarhlut. Hluthafar í félaginu voru 939 í árslok. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. hefur yfir að ráða 25% hlut í félaginu, aðrir hluthafar ráða yfir innan við 10% hlut þar af tveir yfir 5%.

Í janúar 2012 var hlutafé félagsins lækkað og lækkun ráðstafað á yfirverðsreikning hlutafjár. Í febrúar 2012 var eigið fé félagsins aukið með áskrift 250.000.000 nýrra hluta á genginu 7,2. Í febrúar 2012 var félaginu breytt úr einkahlutafélagi (ehf.) í hlutafélag (hf.) jafnframt sem samþykktum félagsins var breytt og kosin var fimm manna stjórn.

Á hluthafafundi félagsins þann 4. desember 2012 var samþykkt, með vísan til 55. greinar hlutafélagalaga nr. 2/1995, að heimila stjórn félagsins á næstu þremur árum að kaupa eigin bréf. Kaupverð bréfanna skal miðast við síðasta skráða dagslokagengi á markaði áður en samningur um hlutafjárkaupin er gerður. Ekki eru sett lágmark á heimild þessa hvað fjölda hluta varðar. Félagið og dótturfélög þess mega aldrei eignast fleiri hluti í sjálfu sér en lög heimila, nú 10% af hlutafénu.

Um áramót lauk tímabundnum rekstrar- og þjónustusamningi milli Regins hf. og Hamla ehf. um að Reginn annaðist rekstur og uppbyggingu þeirra eigna sem seldar voru til Hamla ehf. samfara undirbúningi að skráningu Regins hf. í kauphöll.

Tvö viðfangsefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðarmest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2012. Þetta eru verkefni:

Endurfjármögnun á dótturfélagunum Knatthöllinni ehf., Kvikmyndahöllinni ehf. og Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Lokið var við endurfjármögnun þessara félaga á árinu með góðum árangri. Áætlaður ávinn-ingur félagsins vegna lægri vaxtakjara er um 160 millj. kr. á ársgrundvelli.

Hagræðing til að ná niður stjórnunarkostnaði félagsins. Samhliða lokum á tímabundnum rekstrar- og þjónustusamningum milli Regins hf. og Hamla ehf. hefur verið unnið kerfisbundið í að minnka umfang og kostnað við stjórnun samstæðunnar. Því verkefni lauk í öllum aðalatriðum í árslok 2012 og náðust þau markmið sem stefnt var að.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 2.599 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildar eignir samstæðunnar námu 32.195 millj. kr. í árslok 2012 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 11.108 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var um 35 %.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.484 millj. kr. á árinu 2012 samanborið við 3.171 millj. kr. árið 2011. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á árinu 2012 var 1.981 millj. kr. samanborið við 1.501 millj. kr. árið áður.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2013, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2012 telur 32 fasteignir, samtals 157.588 m² að stærð, sem flokka má þannig:

Verslunarhúsnæði	50%
Íþróttir og afþreying	19%
Skrifstofuhúsnæði	17%
Ferðaiðnaður, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	14%

Miðað við bókfært verð fjárfestingareigna þá er meðalverð á m² um 191 þús. kr. Fimm einstakar eignir, þ.e. Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöll sem saman mynda Egilshöll, Brúarvog 1-3, Vínlandsleið 1 og Suðurhraun 1, mynda 73% af eignum félagsins miðað við stærð.

Breytingar á eignasafni/framkvæmdir

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2012 voru eftirfarandi:

Í maí 2012 seldi Reginn hf. dótturfélagið Laugahús ehf. til Hamla ehf. Laugahús ehf. eru innifalin í samstæðureikningsskilum Regins til 30. apríl 2012. Fasteignin Sundlaugavegur 30A er í eigu Laugahúsa ehf.

Um mitt ár lauk umfangsmiklum framkvæmdum við uppbyggingu Brúarvogs 1-3 sem ráðist var í samfara gerð nýs leigusamnings.

Á þriðja ársfjórðungi lauk uppbyggingu Egilshallar með opnun keiluhallar og veitingastaðar í Egilshöll. Í keilusalnum eru 22 keilubrautir með tilheyrandi tækjum og stoðstarfsemi.

Í október var gengið frá kaupum félagsins á fasteigninni Hafnarstræti 83-89 á Akureyri sem hýsir Hótel KEA. Jafnframt var undirritaður 14 ára leigusamningur við Keahótel ehf.

Í lok árs lauk umfangsmikilli og gagngerri uppbyggingu og endurgerð á Borgartúni 33 í tengslum við leigusamning sem gerður var um allt húsið.

Enn fremur var unnið að fjölmörgum viðhalds- og endurbótaverkefnum í leigueignum félagsins

Málaferli

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabús Norðurturmsins sem hafði stefnt Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturmsins. Félagið hafði frá upphafi hafnað kröfunni þar sem engar formlegar samþykktir fundust í gögnum félagsins fyrir þátttöku í byggingarkostnaðinum. Landsbankinn hf., eigandi Regins hf. fyrir skráningu, hafði veitt félaginu skaðleysisábyrgð ef til þess kæmi að félagið yrði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Stjórn og stjórnunarhættir

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

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 2012 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogi, 26. febrúar 2013.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. t.l. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 26. febrúar 2013

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012			
	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur	5	3.483.794	3.171.238
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.123.000)	(1.278.364)
		<u>2.360.794</u>	<u>1.892.874</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(311.725)	(392.004)
Skráningarkostnaður		(68.180)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		1.980.889	1.500.870
Söluhagnaður fjárfestingareigna	10	770.000	102.068
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	2.397.193	1.672.305
Afskriftir	11	(3.997)	(19.647)
Rekstrarhagnaður		5.144.085	3.255.596
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		70.120	467.839
Fjármagnsgjöld		(1.904.106)	(2.123.012)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.833.986)	(1.655.173)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.310.099	1.600.423
Tekjuskattur	9	(710.710)	(289.289)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u>2.599.389</u>	<u>1.311.134</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	1,57	0,73

Efnahagsreikningur 31. desember 2012			
	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	30.114.008	27.104.361
Eignir til eigin nota	11	23.293	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur		0	45.101
Fastafjármunir		<u>30.137.301</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna		6.726	12.212
Kröfur á tengd félög	25	90.072	1.601.103
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	258.727	283.381
Handbært fé	13	1.701.698	861.971
Veltufjármunir		<u>2.057.223</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals		<u>32.194.524</u>	<u>29.945.817</u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.300.000	5.610.100
Varasjóður		7.059.900	716.113
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.202.290	312.864
Óráðstafað eigið fé		546.081	30.006
Eigið fé	14	<u>11.108.272</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	16	17.595.652	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	24.000
Tekjuskattsskuldbinding	17	1.183.359	564.794
Langtímaskuldir		<u>18.779.011</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	16	1.702.088	2.133.524
Ógreitt kaupverð fasteigna		153.976	52.706
Skuldir við tengd félög	25	0	3.153.900
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	451.177	318.149
Skammtímaskuldir		<u>2.307.241</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals		<u>21.086.252</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>32.194.524</u>	<u>29.945.817</u>

Eiginfjárfirlit árið 2012					
	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2011					
Eigið fé 1.1.2011	3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			312.864	998.270	1.311.134
Innborgað hlutfé	1.723.000	585.000			2.308.000
Framlag í lögbundinn varasjóð		131.113		(131.113)	0
Eigið fé 31.12.2011	5.610.100	716.113	312.864	30.006	6.669.083
Árið 2012					
Eigið fé 1.1.2012	5.610.100	716.113	312.864	30.006	6.669.083
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			1.889.426	709.963	2.599.389
Hlutfjárleggur færð á varasjóð	(4.560.100)	4.560.100			0
Innborgað hlutfé	250.000	1.595.000			1.845.000
Stimpilgjöld af hlutfé		(5.200)			(5.200)
Framlag í lögbundinn varasjóð		193.887		(193.887)	0
Eigið fé 31.12.2012	1.300.000	7.059.900	2.202.290	546.081	11.108.272

Skýringar á bls. 50 til 67 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Sjóðstreymisfirlit ársins 2012			
	Skýr.	2012	2012
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður		2.599.389	1.311.134
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna.....	10	(770.000)	(102.068)
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(2.397.193)	(1.672.305)
Afskriftir.....	11	3.997	19.647
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.833.986	1.655.173
Tekjuskattur.....	9	710.710	289.289
		1.980.889	1.500.870
Breyting á rekstartengdum eignum		240.273	17.044
Breyting á rekstartengdum skuldum		123.687	(34.974)
		2.344.849	1.482.940
Innheimtar vaxtatekjur		70.120	99.461
Greidd vaxtagjöld og gengismunur		(1.089.947)	(1.303.296)
		Handbært fé frá rekstri	1.325.022
			279.105
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(2.463.594)	(11.338.038)
Söluverð fjárfestingareigna	10	1.205.000	1.404.608
Fjárfesting í eignum til eigin nota	11	(4.602)	(202.152)
Aðrar kröfur, breyting		(34.547)	(165.430)
Kröfur og skuldir við tengd félög, breyting		(2.015.903)	0
Handbært fé út vegna sölu		(5.715)	(66.416)
		Fjárfestingarhreyfingar	(3.319.361)
			(10.367.428)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutfé		1.845.000	2.308.000
Stimpilgjald hlutfjár		(6.500)	0
Innborgað hlutfé, minnihluti		0	382.000
Tekin ný lán		16.422.484	15.849.091
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(468.201)	90.859
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(14.958.717)	(8.256.524)
		Fjármögnunarhreyfingar	2.834.066
			10.373.426
Hækkun á handbæru fé		839.727	285.103
Handbært fé í ársbyrjun		861.971	576.868
Handbært fé í árslok.....	13	1.701.698	861.971
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Sala eigna til Hamla ehf.		1.654.119	10.376.009
Yfirteknar skuldir af Hömlum ehf. vegna sölu eigna		(1.654.119)	(11.708.817)
Kröfur á tengd félög		0	(1.821.092)
Skuldir við tengd félög		0	3.153.900
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(153.976)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		153.976	0

Skýringar á bls. 50 til 67 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., „félagið“, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið var í ársbyrjun dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. sem er í 100% eigu Landsbankans hf. Í júní seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans 75% af eignarhlut sínum og var Reginn hf. í kjölfarið skráður í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland).

Hægt er að nálgast ársreikninginn á vefsíðu félagsins.

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.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 26. febrúar 2013.

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 starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 10 – mat fjárfestingareigna.

Skýring 17 – nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í fram-tíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati. Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringum 4 og 10.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

i. Dótturfélög

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

ii. Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

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

b. Erlendir gjaldmiðlar

i. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

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

c. Fjárfestingareignir

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

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

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

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

d. Fjármálagerningar

i. Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

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

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:*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 frádraginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Aðrar fjárskuldir

Aðrar fjárskuldir, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

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

ii. Hlutafé

Almennt hlutafé

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

Kaup á eigin hlutum

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

e. Eignir til eigin nota

i. Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádragnum 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 greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteign	17 ár
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5–10 ár

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

f. Virðisrýrnun

Fjáreignir

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

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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:

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. Tekjur

i. Leigutekjur

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

ii. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

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 ársreikningnum 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 tekjuskattsskuldbindingu 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir frh.:**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. Starfsþáttayfirlit

Rekstrarstarfsþáttur 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 starfsþátta samstæðunnar er reglulega yfirfarinn af stjórnendum og stjórn til að ákvarða hvernig eignum hennar er skipt á starfsþætti og til að meta frammistöðu þeirra.

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

m. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir. Fjallað er um gangvirði fjárfestingareigna í skýringu 10, gangvirði annarra eigna og skulda hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum:

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

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

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

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2012	2011
Leigutekjur	2.834.326	2.686.340
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	524.047	484.898
Þjónustutekjur	100.766	0
Aðrar tekjur	24.655	0
Rekstrartekjur samtals	3.483.794	3.171.238

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka er á bilinu frá 3 árum til 40 ára og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka.

5. Rekstrartekjur frh.:

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölu í desember 2012 (desember 2011). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

Innan 1 árs	2.880.163	2.965.238
Eftir 1 ár en innan 5 ára	9.620.447	10.348.838
Eftir meira en 5 ár	13.533.205	16.633.414
	26.033.815	29.947.490

Um 28% af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá tveimur stærstu leigutökum sem hvor um sig er með um 14% leigutekna.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2012	2011
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	438.163	516.065
Tryggingar	42.017	42.678
Rekstur í fasteignum	559.044	513.687
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	83.776	205.934
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.123.000	1.278.364

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	320.779	287.132
Lífeyrisgjöld	32.170	28.302
Önnur launatengd gjöld	26.905	38.265
Laun og launatengd gjöld samtals	379.854	353.699

Stöðugildi að meðaltali	43	35
Stöðugildi í lok árs	39	45

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	159.804	163.604
Stjórnunar- og markaðskostnaður	220.050	190.095
Laun og launatengd gjöld samtals	379.854	353.699

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2012	2011
Vaxtatekjur	70.120	36.047
Gengishagnaður gjaldmiðla	0	431.792
Fjármunatekjur samtals	70.120	467.839
Vaxtagjöld	(1.036.111)	(1.273.603)
Verðbætur	(764.128)	(762.466)
Uppgreiðslugjöld	(103.867)	(86.943)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.904.106)	(2.123.012)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.833.986)	(1.655.173)

9. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2012	2011
Hagnaður ársins	2.599.389	1.311.134
Tekjuskattur ársins	710.710	289.289
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.310.099	1.600.423

		2012		2011
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	662.020	20,0%	319.954
Söluhagnaður eignarhluta, skattfrjáls	(4,7%)	(154.000)	0,0%	0
Niðurfærð tekjuskattseign	6,6%	220.000	0,0%	0
Eignfærð áður ófærð tekjuskattseign	0,0%	0	3,3%	(53.190)
Áhrif samsköttunar við Landsbankann hf.	0,0%	0	(0,9%)	14.485
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	0	(0,3%)	5.089
Aðrir liðir	1,1%	(17.310)	(0,2%)	2.951
Virkur tekjuskattur	21,5%	710.710	18,1%	289.289

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2012	2011
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	26.713.281	26.180.866
Keypt á árinu	2.564.864	11.380.632
Selt á árinu	(1.917.000)	(1.166.540)
Selt til Hamla ehf.	0	(9.906.404)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	224.727
Staða 31.12	27.361.145	26.713.281
Matsbreyting		
Staða 1.1	391.080	(1.281.225)
Selt á árinu	(35.410)	0
Matsbreyting ársins	2.397.193	1.672.305
Staða 31.12	2.752.863	391.080
Bókfært verð 31.12	30.114.008	27.104.361

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

10. Fjárfestingareignir frh.:*Helstu forsendur*

Við ákvörðun gangvirði er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um slíkar eignir. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum samstæðunnar. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjódstreymislíkanið byggir á frjálsu sjódstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er á bilinu 5,9% til 9,6% eftir eignum og er gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% hækkar/lækkar mat fjárfestingaeigna um 6,5% eða um 1.962 millj. kr.

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

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

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingaeigna að fjárhæð 2.397 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 30.114 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 19.298 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 912 millj kr. í árslok 2012 (2011: 1.028 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 22.071 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 36.609 millj. kr.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

11. Eignir til eigin nota

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	Fasteignir	Aðrir rekstrarfjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2011	24.821	361.435	386.256
Keypt á árinu	0	202.152	202.152
Selt til Hamla ehf.	(24.821)	(11.122)	(35.943)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(528.396)	(528.396)
Heildarverð 31.12.2011	0	24.069	24.069
Keypt á árinu	0	4.602	4.602
Heildarverð 31.12.2012	0	28.671	28.671
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2011	6.912	293.959	300.871
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(303.669)	(303.669)
Selt til Hamla ehf.	(9.114)	(6.354)	(15.468)
Afskrift ársins	2.202	17.445	19.647
Afskrifað alls 31.12.2011	0	1.381	1.381
Afskrift ársins	0	3.997	3.997
Afskrifað alls 31.12.2012	0	5.378	5.378
Bókfært verð			
1.1.2011	17.909	67.476	85.385
31.12.2011	0	22.688	22.688
31.12.2012	0	23.293	23.293

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptakröfur	224.915	219.910
Kröfur vegna gjafakorta	8.430	20.853
Aðrar skammtímakröfur	25.382	42.618
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	258.727	283.381

13. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

14. Eigið fé*Hlutafé*

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.300 millj. kr. í árslok. Í janúar 2012 var hlutafé félagsins lækkað og lækkun ráðstafað á yfirverðsreikning hlutafjár. Í febrúar 2012 var eigið fé félagsins aukið með áskrift 250.000.000 nýrra hluta á genginu 7,2. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Varasjóður

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

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög 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

14. Eigið fé frh.:

lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutafé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutafé í félaginu.

Varasjóður greinist þannig:

	Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	Lögbundnir varasjóðir	Samtals
Staða 31.12.2011	585.000	131.113	716.113
Hlutafjárþækkun færð á varasjóð	4.560.100		4.560.100
Innborgað hlutafé	1.595.000		1.595.000
Stimpilgjöld af hlutafé	(5.200)		(5.200)
Framlag í lögbundinn varasjóð		193.887	193.887
Staða 31.12.2012	6.734.900	325.000	7.059.900

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2011 og 2012.

15. 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.

	2012	2011
Hagnaður ársins	2.599.389	1.311.134
Hlutafé í ársbyrjun	5.610.100	3.887.100
Áhrif lækkunar hlutafjár	(4.560.100)	(3.159.581)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	609.175	1.069.860
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.659.175	1.797.379
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,57	0,73

16. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi langtímaskuldir	18.159.688	17.556.931
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(564.036)	(527.270)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	17.595.652	17.029.661

16. Vaxtaberandi skuldir frh.:

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir langtímvaxtaberandi skulda	564.036	527.270
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Borgartún 33	28.105	0
Skammtímalánalína vegna kaupa á Hafnarstræti 83-89, Akureyri	1.109.947	0
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	0	1.267.772
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Suðurlandsbraut 14	0	261.040
Yfirdráttarlán	0	77.442
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	1.702.088	2.133.524
Vaxtaberandi skuldir samtals	19.297.740	19.163.185

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011
Skuldir í ISK, verðtryggðar	3,85%-4,90%	18.159.688	5,25-5,50%	17.556.931
Skuldir í ISK, óverðtryggðar	7,35%	1.138.052	6,90%	1.606.254
Vaxtaberandi skuldir samtals		19.297.740		19.163.185

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2012	2011
Afborgun 2012	-	527.270
Afborgun 2013	564.036	533.642
Afborgun 2014	566.021	540.377
Afborgun 2015	1.364.177	3.744.917
Afborgun 2016	1.093.908	7.138.456
Afborgun 2017	486.919	239.538
Afborganir síðar	14.084.626	4.832.731
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	18.159.688	17.556.931

Á árinu voru allar skuldir vegna Egilshallar endurfjármagnaðar með láni frá Stefni hf. til 10 ára. Lán Eignarhaldsfélags Smáralindar voru einnig endurfjármögðuð á árinu með lánum frá Stefni hf. til 30 ára.

Kaup á fasteigninni Hafnarstræti 84-86, á Akureyri, voru fjármögðuð með skammtímaláni, sem síðar verður endurfjármagnað með langtímaláni.

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1	564.794	45.248
Áhrif samsköttunar	(60.494)	193.845
Fært út vegna sölu félaga	(31.651)	36.412
Tekjuskattur	710.710	289.289
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	1.183.359	564.794

17. Tekjuskattsskuldbinding frh.:

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

	2012	2011
Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	1.723.947	1.412.133
Viðskiptakröfur	(9.821)	(12.098)
Frestaður skattalegur gengismunur	(15.121)	24.413
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(795.646)	(923.540)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	280.000	63.886
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	1.183.359	564.794

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2012 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	3.559	71.999
Skattalegt tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713	4.713
Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.248.980	4.073.611
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	418.252	465.759
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	15.230	1.616
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	287.495	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	3.978.229	4.617.698

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

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	200.907	139.430
Áfallnir ógreiddir vextir	67.434	52.500
Aðrar skammtímaskuldir	182.836	126.219
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	451.177	318.149

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu*Yfirlit*

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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 áhættu, setja viðmið um áhættu 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.

20. Lánsáhætta

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

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. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisýrnnunnar viðskiptakrafna og annarra krafna.

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

	Skýr.	2012	2011
Áhættufjármunir og langtímakröfur		0	45.101
Ógreitt söliverð fasteigna		0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna		6.726	12.212
Kröfur á tengd félög		90.072	1.601.103
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	258.727	283.381
Handbært fé	13	1.701.698	861.971
Mesta mögulega tap samtals		2.057.223	2.818.768

Virðisýrnnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2012		2011	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	188.004	12.997	148.585	0
0–30 daga	31.211	9.019	52.323	11.207
30–90 daga	22.007	6.495	32.334	17.968
90 daga og eldra	33.670	21.467	77.418	61.575
Samtals	274.892	49.977	310.660	90.750

21. 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 yfirdráttarheimildir og eru ónýttar lánsheimildir 448 millj. kr. í árslok 2012.

21. Lausafjárahætta frh.:

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
2012							
Vaxtaberandi skuldir	19.297.740	45.198.644	2.844.797	4.022.720	3.487.693	34.843.434	
Ógreitt kaupverð fasteigna	153.976	153.976	153.976	0	0	0	
Viðskiptaskuldir	200.907	200.907	200.907	0	0	0	
Aðrar skammtímaskuldir	250.270	250.270	250.270	0	0	0	
	19.902.893	45.803.797	3.449.950	4.022.720	3.487.693	34.843.434	
2011							
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:							
Vaxtaberandi skuldir	19.163.185	25.873.882	2.617.175	2.604.436	12.348.596	8.303.675	
Ógreitt kaupverð fasteigna	76.706	76.706	52.706	24.000	0	0	
Skuld við tengd félög	3.153.900	3.153.900	3.153.900	0	0	0	
Viðskiptaskuldir	139.430	139.430	139.430	0	0	0	
Aðrar skammtímaskuldir	178.719	178.719	178.719	0	0	0	
	22.711.940	29.422.637	6.141.930	2.628.436	12.348.596	8.303.675	

22. Markaðsáhætta*Gjaldmiðlaáhætta*

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Samstæðan hefur brugðist við gengisáhættu með því að endurfjármagna öll lán í erlendum gjaldmiðlum á árinu 2011 með lánunum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu vegna lánsfjármögunar í árslok 2012.

Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2012	2011
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	0	45.101
Fjárskuldir með föstum vöxtum	(14.442.022)	0
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Fjárskuldir	(4.855.718)	(19.163.185)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmigreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 49 millj. kr. (2011: 192 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2011.

22. Markaðsáhætta frh.:**Gangvirði**

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	2012		2011	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	0	0	45.101	45.101
Ógreitt söliverð fasteigna	0	0	15.000	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna	6.726	6.726	12.212	12.212
Kröfur á tengd félög	90.072	90.072	1.601.103	1.601.103
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	258.727	258.727	283.381	283.381
Handbært fé	1.701.698	1.701.698	861.971	861.971
Vaxtaberandi skuldir	(19.297.740)	(19.297.740)	(19.163.185)	(19.163.185)
Ógreitt kaupverð fasteigna	(153.976)	(153.976)	(76.706)	(76.706)
Skuld við tengd félög	0	0	(3.153.900)	(3.153.900)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	(451.177)	(451.177)	(318.149)	(318.149)
	(17.845.670)	(17.845.670)	(19.893.172)	(19.893.172)

23. 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 lausafjárahættu, 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.

24. 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.

25. Tengdir aðilar*Skilgreining tengdra aðila*

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

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

25. Tengdir aðilar frh.:

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

	2012	2011
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	1.115.401	760.862
Krafa á Hömlur ehf. og dótturfélög	90.072	1.601.103
Krafa á Landsbankann hf.	22.396	89.067
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(4.855.718)	(15.438.397)
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf.	0	(3.153.900)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Söliverð dótturfélags til Hamla ehf.	1.205.000	0
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	42.686	87.415
Vaxtagjöld og verðbætur til Landsbankans hf.	(1.161.495)	(1.347.903)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	30.362	13.622
Seld þjónusta til Hamla ehf. og dótturfélaga	175.412	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(59.332)	(17.683)

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

Laun, hlunnindi og þóknanir	2012	2011
Elín Jónsdóttir, stjórnarformaður	4.400	0
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarmaður	200	0
Guðríður Friðriksdóttir, stjórnarmaður	2.375	2.100
Guðrún Blöndal, stjórnarmaður	200	0
Stanley Páll Pálsson, stjórnarmaður	2.200	0
Fjóla Þorgerður Hreinsdóttir, fv. stjórnarmaður	2.000	0
Hjördís Halldórsdóttir, fv. stjórnarmaður	2.000	2.100
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf.	18.286	15.136
Katrín Bryndís Sverrisdóttir, sviðstjóri rekstrarsviðs	14.417	11.320
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf.	14.377	13.714
Tveir sviðstjórar	23.044	32.309

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

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

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

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

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

26. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru átta í árslok 2012 og eru eftirtalin.

	Eignarhluti 2012	Eignarhluti 2011
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
Reginn A1 ehf.	100%	100%
Reginn A2 ehf.	100%	100%
Reginn A3 ehf.	100%	100%
Laugahús ehf.	-	100%

27. Málaferli

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

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins. Dómnum hefur verið áfrýjað.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysifyfirlýsingu til Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins, þ.e. að taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

28. Atburðir eftir lok reikningsárs

Í janúar 2013 var fasteignin Ofanleiti 2 í Reykjavík keypt. Byggingin er 8.012 m² að stærð, hönnuð sem skrifstofu- og kennsluhúsnæði. Byggingin var nánast að öll í útleigu en tekjugrunnur var ekki sterkur. Samið hefur verið við einn aðila um að taka alla eignina á leigu. Í tengslum við þann samning verður ráðist í breytingar á eigninni.

	Rekstur Móbúrfélagsins	Rekstur atvinnueigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Eglisvallar	Rekstur Þróunareignir	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.019.518	1.324.132	496.948	0	(6.272)	2.834.326
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	383.117	140.930	0	0	524.047
Þjónustutekjur	100.766	0	0	0	0	0	100.766
Aðrar tekjur	0	24.655	0	0	0	0	24.655
Rekstrartekjur innan samstæðunar	177.761	0	0	0	0	(177.761)	0
	278.527	1.044.173	1.707.249	637.878	0	(184.033)	3.483.794
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(6.538)	(242.197)	(224.920)	(90.300)	0	0	(563.955)
Rekstur í fasteignum	0	0	(403.254)	(155.791)	0	0	(559.045)
Sjórnunar- og markaðskostnaður	(250.620)	(105.224)	(84.438)	(55.476)	0	184.033	(311.725)
Skráningarkostnaður	(68.180)	0	0	0	0	0	(68.180)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(46.811)	696.752	994.637	336.311	0	0	1.980.889
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	770.000	0	0	0	0	770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	994.553	853.231	549.409	0	0	2.397.193
Afskriftir	(3.997)	0	0	0	0	0	(3.997)
(Rekstrartap) -hagnaður	(50.808)	2.461.305	1.847.868	885.720	0	0	5.144.085
Hrein fjármagnsgjöld							(1.833.986)
Tekjuskattur							(710.710)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins							2.599.389
Eignir samtals	12.736.542	10.975.906	15.522.244	7.572.105	0	(14.612.273)	32.194.524
Skuldir samtals	1.628.273	6.848.556	9.732.829	5.914.403	0	(3.037.809)	21.086.252

	Rekstur Móbúrfélagsins	Rekstur atvinnueigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Eglisvallar	Rekstur Þróunareignir	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	7.293	857.858	1.249.717	473.550	97.922	0	2.686.340
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	364.898	120.000	0	0	484.898
Þjónustutekjur	0	0	0	0	0	0	0
Rekstrartekjur innan samstæðunar	89.729	0	0	0	0	(89.729)	0
Rekstrartekjur alls	97.022	857.858	1.614.615	593.550	97.922	(89.729)	3.171.238
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(3.561)	(267.853)	(237.731)	(126.394)	(129.138)	0	(764.677)
Rekstur í fasteignum	(73)	(395.895)	(117.719)	(117.719)	0	0	(513.687)
Sjórnunar- og markaðskostnaður	(248.142)	(34.794)	(79.565)	(35.789)	(83.443)	89.729	(392.004)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(154.681)	555.138	901.424	313.648	(114.659)	0	1.500.870
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	30.140	0	0	71.928	0	102.068
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	151.334	696.874	824.097	0	0	1.672.305
Afskriftir	(654)	(1.218)	(10.508)	(6.300)	(967)	0	(19.647)
(Rekstrartap) -hagnaður	(155.335)	735.394	1.587.790	1.131.445	(43.698)	0	3.255.596
Hrein fjármagnsgjöld							(1.655.473)
Tekjuskattur							(289.289)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins							1.311.134
Eignir samtals	9.937.119	10.442.904	12.933.523	5.489.681	0	(8.857.410)	29.945.817
Skuldir samtals	3.268.036	7.982.927	7.754.319	4.271.452	0	0	23.276.734

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2012, Guðriður Friðriksdóttir hefur setið í stjórn frá ágúst 2010, Stanley Pálsson frá febrúar 2012, Guðrún Blöndal og Benedikt K. Kristjánsson frá desember 2012.

Í stjórn félagsins eru þrjár konur og tveir karlar; félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga sem taka mun gildi 1. september 2013. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og 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“. Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og eru stjórnarmenn með fjölbreytta menntun, m.a. Cand.Jur og L.L.M gráðu, próf í verðbréfavíðskiptum, viðskiptafræði, byggingaverkfræði M.Sc. Að auki hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífnum á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu.

Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi 7. febrúar 2012.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarskóp og upplýsingagjöf og fleira. Starfsreglur stjórnar eru frá 12. apríl 2012 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins www.reginn.is.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd, og eru reglur nefndanna aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Í endurskoðunarnefnd eiga nú sæti meðstjórnandi, ráðgjafi og utanaðkomandi löggiltur endurskoðandi. 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. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru frá 25. október 2012.

Í starfskjaranefnd eiga nú sæti stjórnarformaður, meðstjórnandi og ráðgjafi. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins, (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Erindisbréf starfskjaranefndar var samþykkt af stjórn Regins hf. þann 25. september 2012.

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.

Stjórn hefur sett af stað undirbúningsvinnu við mótun áhættustefnu félagsins. Gert er ráð fyrir að samþykkt áhættustefnu liggi fyrir í ágúst 2013.

Á árinu 2012 voru haldnir 25 stjórnarfundir, 3 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 stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Ársfjórðungsyfirlit – óendurskoðað					
Árið 2012	1. ársfj.	2. ársfj.	3. ársfj.	4. ársfj.	Samtals
Rekstrartekjur	848.611	832.375	828.796	974.012	3.483.794
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(274.351)	(272.539)	(237.131)	(338.979)	(1.123.000)
	574.260	559.836	591.665	635.033	2.360.794
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(64.190)	(82.714)	(68.617)	(96.204)	(311.725)
Skráningarkostnaður	(2.754)	(65.426)	0	0	(68.180)
Rekstrarhagnaður fyrir, matsbreytingu og afskriftir	507.316	411.696	523.048	538.829	1.980.889
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	770.000	0	0	770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	230.415	247.148	(3.280)	1.922.910	2.397.193
Afskriftir	(990)	(995)	(995)	(1.017)	(3.997)
Rekstrarhagnaður	736.741	1.427.849	518.773	2.460.722	5.144.085
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	1.505	5.018	14.789	48.808	70.120
Fjármagnsgjöld	(566.092)	(568.071)	(132.698)	(637.245)	(1.904.106)
Hrein fjármagnsgjöld	(564.587)	(563.053)	(117.909)	(588.437)	(1.833.986)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	172.154	864.796	400.864	1.872.285	3.310.099
Tekjuskattur	(34.431)	(19.816)	(79.316)	(577.147)	(710.710)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins	137.723	844.980	321.548	1.295.138	2.599.389
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,12	0,65	0,25	1,00	1,57

Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

Ársfjórðungsfirlið – óendurskoðað frh.					
Árið 2011	1. ársfj.	2. ársfj.	3. ársfj.	4. ársfj.	Samtals
Rekstrartekjur	700.877	727.839	846.326	896.196	3.171.238
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(211.283)	(286.126)	(364.369)	(416.586)	(1.278.364)
	489.594	441.713	481.957	479.610	1.892.874
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(83.571)	(107.035)	(51.494)	(149.904)	(392.004)
Skráningarkostnaður	0	0	0	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	406.023	334.678	430.463	329.706	1.500.870
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	4.500	49.453	48.115	102.068
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	0	1.672.305	1.672.305
Afskriftir	(12.849)	(3.007)	(1.084)	(2.707)	(19.647)
Rekstrarhagnaður	393.174	336.171	478.832	2.047.419	3.255.596
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	4.808	390.761	27.570	44.700	467.839
Fjármagnsgjöld	(518.254)	(577.189)	(486.751)	(540.818)	(2.123.012)
Hrein fjármagnsgjöld	(513.446)	(186.428)	(459.181)	(496.118)	(1.655.173)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(120.272)	149.743	19.651	1.551.301	1.600.423
Tekjuskattur	(536)	37.184	(3.394)	(322.543)	(289.289)
(Heildartap) -hagnaður og (tap) hagnaður tímabilsins	(120.808)	186.927	16.257	1.228.758	1.311.134
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	(0,16)	0,04	0,01	0,68	0,73