

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2012

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Fylgiskjöl:	
Stjórnarháttaryfirlýsing	31
Ársfjórðungsyfirlit	32

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Reginn hf. er íslenskt hlutfélag 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 er 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. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Á árinu var félagið skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði þar sem 975.000.000 hlutir í félaginu voru seldir. Þessir hlutir samsvarar 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 hlutfé félagsins lækkað og lækkun ráðstafað á yfirverðsreikning hlutfjár. 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 einkahlutfélagi (ehf.) í hlutfélag (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 hlutfélagalaga nr. 2/1995, að heimila stjórn félagsins á næstu þremur árum að kaupa eigin bréf. Kaupverð bréfanna skal miðast við síðasta skráða dagslokargengi á markaði áður en samningur um hlutfjárkaupin 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 hlutfénu.

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 fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2012. Þetta eru verkefni:

Endurfjármögnun á dótturfélagunum Knatthöllinni ehf., Kvikmyndahöllinni ehf. og Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Lokið var við endurfjármögnun þessa félaga á árinu með góðum árangri. Áætlaður ávinningur 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. Heildareignir samstæðunnar námu 32.195 millj. kr. í árslok 2012 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 11.108 millj. kr. að meðtöldu hlutfé 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.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Eignasafn félagsins

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

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

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna 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 veitingastaðs 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.

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

Málaferli

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabús Norðurturnsins sem hafði stefnt Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturnsins. 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 kemur að félagið verði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Stjórn og stjórnunarhættir

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

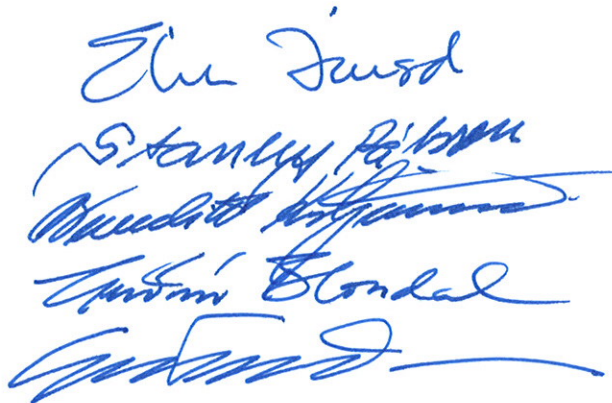
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2012 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja 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, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því 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

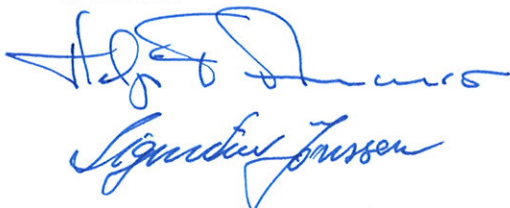
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga 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><u>2.599.389</u></u>	<u><u>1.311.134</u></u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	1,57	0,73

Skýringar á bls. 11 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

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><u>32.194.524</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		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><u>32.194.524</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>

Skýringar á bls. 11 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 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	<u>5.610.100</u>	<u>716.113</u>	<u>312.864</u>	<u>30.006</u>	<u>6.669.083</u>
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
Hlutfjárlækkun 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)	0
Framlag í lögbundinn varasjóð		193.887		(193.887)	0
Eigið fé 31.12.2012	<u>1.300.000</u>	<u>7.059.900</u>	<u>2.202.290</u>	<u>546.081</u>	<u>11.108.272</u>

Skýringar á bls. 11 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 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
		<u>1.980.889</u>	<u>1.500.870</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		240.273	17.044
Breyting á rekstartengdum skuldum		123.687	(34.974)
		<u>2.344.849</u>	<u>1.482.940</u>
Innheimtar vaxtatekjur		70.120	99.461
Greidd vaxtagjöld og gengismunur		(1.089.947)	(1.303.296)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.325.022</u>	<u>279.105</u>
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		<u>(3.319.361)</u>	<u>(10.367.428)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		1.845.000	2.308.000
Stimpilgjald hlutafjár		(6.500)	0
Innborgað hlutafé, 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		<u>2.834.066</u>	<u>10.373.426</u>
Hækkun á handbæru fé		839.727	285.103
Handbært fé í ársbyrjun		861.971	576.868
Handbært fé í árslok	13	<u>1.701.698</u>	<u>861.971</u>
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. 11 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn ehf., "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 undanskildur að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í 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 framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati. Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringum 4 og 10.

Skýringar, frh.:

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 virðisrýrnunar þessara félaga.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. 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.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

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

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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Fjármálagerningar, frh.:

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar, 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 samstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Aðrar fjárskuldir

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

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

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. Virðisrýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörstigi 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.

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, vátryggingar 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 uppgjörstigi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur, frh.:

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

k. Hagnaður á hlut

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

l. Starfspáttayfirlit

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

Rekstrarafkoma starfspáttu, eignir og skuldir þeirra samanstanda af liðum sem tengja má beint við hvern starfspátt og þá liði sem hægt er að skipta milli starfspáttu 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 uppgjörssdegi.

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

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

Skýringar, frh.:

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	<u>3.483.794</u>	<u>3.171.238</u>

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

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur 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	<u>13.533.205</u>	<u>16.633.414</u>
	<u>26.033.815</u>	<u>29.947.490</u>

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	<u>1.123.000</u>	<u>1.278.364</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	320.779	287.132
Lífeyrisiðgjöld	32.170	28.302
Önnur launatengd gjöld	<u>26.905</u>	<u>38.265</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>379.854</u>	<u>353.699</u>

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	<u>220.050</u>	<u>190.095</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>379.854</u>	<u>353.699</u>

Skýringar, frh.:

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

Skýringar, frh.:

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 framtíðar sjóðsflæði 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.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. 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 hveirrar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar. Litið var sérstaklega til hækkandi viðhalds og framkvæmdarkostnaðar á eldri eignum.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati 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.

Skýringar, frh.:

11. Eignir til eigin nota

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir	Aðrir rekstrar- fjármunir	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

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.300 millj. kr. í árslok. Í janúar 2012 var hlutfé félagsins lækkað og lækun 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 hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

14. Eigið fé, frh.:

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 hlutfélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af 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 greinast þannig:

	Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	Lögbundinn varasjóðir	Samtals
Staða 31.12.2011	585.000	131.113	716.113
Hlutafjárlækkun 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

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi skuldir

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

	2012	2011
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

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi 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 sem langtímaláni.

Skýringar, frh.:

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2012	2011
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

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

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

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum. 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 áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

20. Lánsáhætta

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

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 virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara 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 söluverð 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		<u>2.057.223</u>	<u>2.818.768</u>

Virðisrýrnun 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	<u>33.670</u>	<u>21.467</u>	<u>77.418</u>	<u>61.575</u>
Samtals	<u>274.892</u>	<u>49.977</u>	<u>310.660</u>	<u>90.750</u>

Skýringar, frh.:

21. Lausafjánhætta

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

Samstæðan fylgist með 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.

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
Viðskipta-skuldir	200.907	200.907	200.907	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	250.270	250.270	250.270	0	0	0
	<u>19.902.893</u>	<u>45.803.797</u>	<u>3.449.950</u>	<u>4.022.720</u>	<u>3.487.693</u>	<u>34.843.434</u>
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
Viðskipta-skuldir	139.430	139.430	139.430	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	178.719	178.719	178.719	0	0	0
	<u>22.711.940</u>	<u>29.422.637</u>	<u>6.141.930</u>	<u>2.628.436</u>	<u>12.348.596</u>	<u>8.303.675</u>

Skýringar, frh.:

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 lánnum 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:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2012	2011
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 uppgjörssdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmigreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi 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.

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 söluverð 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)

Skýringar, frh.:

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 lausafjórúhættu, 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. Eiginfjárfstýring

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.

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:

Söluverð 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)

Skýringar, frh.:

25. Tengdir aðilar, frh.:

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 sviðstjórnar	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

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 ehf. voru átta í árslok 2012 og eru eftirtalin.

	Eignarhluti	
	2012	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 Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi 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 skaðleysisyfirlýsingu til Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins, þ.e. 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.

Skýringar, frh.:

25. Starfspáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfspætti:

Rekstur móðurfélagsins

Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna

Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar

Rekstur Egilshallar

Þróunareignir (til 31.12.2011)

Rekstrarstarfspættir

2012	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnueigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	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
	<u>278.527</u>	<u>1.044.173</u>	<u>1.707.249</u>	<u>637.878</u>	<u>0</u>	<u>(184.033)</u>	<u>3.483.794</u>
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)
Stjórnunar- 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							<u>2.599.389</u>
Eignir samtals	<u>12.736.542</u>	<u>10.975.906</u>	<u>15.522.244</u>	<u>7.572.105</u>	<u>0</u>	<u>(14.612.273)</u>	<u>32.194.524</u>
Skuldir samtals	<u>1.628.273</u>	<u>6.848.556</u>	<u>9.732.829</u>	<u>5.914.403</u>	<u>0</u>	<u>(3.037.809)</u>	<u>21.086.252</u>

Skýringar, frh.:

25. Starfspáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnueigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Próunareignir	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfspættir							
2011							
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)	0	0	(513.687)
Stjórnunar- 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							(1.655.173)
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

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir árlega á aðalfundi. Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2012, Guðríður 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 LL.M gráðu, próf í verðbréfavíðskiptum, viðskiptafræði, byggingaverkfræði M.Sc. Að auki hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu 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 fundarsköp 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, heyri 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 áhættustefnun 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 stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Ársfjórðungsyfirlit - óendurskoðað

Árið 2012	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	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)
	<u>574.260</u>	<u>559.836</u>	<u>591.665</u>	<u>635.033</u>	<u>2.360.794</u>
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)
Heildahagnaður og hagnaður tímabilsins	137.723	844.980	321.548	1.295.138	2.599.389
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og bynntur					
hagnaður á hlut	0,12	0,65	0,25	1,00	1,57

Ársfjórðungsýfirlit - óendurskoðað, frh.:

Árið 2011	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	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)
	<u>489.594</u>	<u>441.713</u>	<u>481.957</u>	<u>479.610</u>	<u>1.892.874</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(83.571)	(107.035)	(51.494)	(149.904)	(392.004)
Skráningarkostnaður	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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