

Reginn ehf.
Ársreikningur 2009

Reginn ehf.
Austurstræti 11
101 Reykjavík

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðenda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Regins ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna og fasteignafélaga. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 16,0 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var neikvætt um 15,5 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 0,5 millj. kr. sem er allt í eigu NBI hf. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Á fyrsta ársfjórðungi 2010 var hlutafé félagsins aukið um 1.064,0 millj.kr. í þeim tilgangi m.a. að jafna út tap félagsins þannig að strax á fyrsta ársfjórðungi er eigið fé félagsins orðið jákvætt og fjárhagsuppbygging í samræmi við markmið eiganda félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2009, efnahag þess 31. desember 2009 og breytingu á eigin fé á árinu 2009, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helsen áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2009 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12 / 08 2010.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðenda

Stjórn og hluthafi Regins ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Regins ehf. fyrir árið 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

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 að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Væl endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars 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 fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 2009, efnahag þess 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 8 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gangvirði fjárfestingareignar samstæðunnar.

Reykjavík, 12 / 08 2010.

KPMG hf.

Reynir Stefán Guðbjörnsson



Rekstrarreikningur ársins 2009

	Skýr.	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Rekstrartekjur		52.828	12.000
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	(	30.010)	(1.934)
Rekstrarhagnaður		<u>22.818</u>	<u>10.066</u>
Stjórnunarkostnaður	6	(39.237)	(30.603)
Hagnaður fyrir fjármagnsliði .....	(	16.419)	(20.537)
Vaxtatekjur		98	0
Vaxtagjöld .....	(	3.072)	(694)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	<u>2.974)</u>	<u>(694)</u>
Áhrif dótturfélaga		0	1.395
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	19.393)	(19.836)
Tekjuskattur	7	<u>3.379</u>	<u>3.822</u>
Tap ársins .....	(	<u>16.014)</u>	<u>(16.014)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2009

	Skýr.	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	15.131.866	0
Eignir til eigin nota	9	121.332	3.777
Eignarhlutur í dótturfélögum	18	0	1.505.940
Tekjuskattseign	14	4.521	3.822
Áhættufjármunir og langtímakröfur	10	92.656	0
Fastafjármunir		<u>15.350.375</u>	<u>1.513.539</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	11	345.135	10.069
Kröfur á tengd félög	17	0	49.760
Handbært fé		117.795	0
Veltufjármunir		<u>462.930</u>	<u>59.829</u>
Eignir samtals		<u>15.813.305</u>	<u>1.573.368</u>
Eigið fé			
Hlutafé		500	500
Ójafnað eigið fé		(16.014)	(16.014)
Eigið fé, neikvætt	12	<u>(15.514)</u>	<u>(15.514)</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	9.471.103	1.200.000
Tekjuskattsskuldbinding	14	138.347	0
Skuldbinding vegna dótturfélags	18	0	1.456
Langtímaskuldir		<u>9.609.450</u>	<u>1.201.456</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	4.365.720	367.458
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	15	1.522.000	0
Skuld við tengd félög	17	7.034	7.034
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	324.615	12.934
Skammtímaskuldir		<u>6.219.369</u>	<u>387.426</u>
Skuldir samtals		<u>15.828.819</u>	<u>1.588.882</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>15.813.305</u>	<u>1.573.368</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2009

	Skýr.	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins		(16.014)	(16.014)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Áhrif dóttur- og hlutdeildarféлага		0	(1.395)
Afskriftir eigna til eigin nota	9	73	73
Tekjuskattur	7	(3.379)	(3.822)
Veltu fé til rekstrar		<u>(19.320)</u>	<u>(21.158)</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, breyting		(74.279)	(10.069)
Skammtímaskuldir, breyting		58.174	12.934
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>(16.105)</u>	<u>2.865</u>
Handbært fé til rekstrar		<u>(35.425)</u>	<u>(18.293)</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Yfirtekið handbært fé við fjárfestingu í dótturfélagi	4	115.078	0
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(3.000)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(144.494)	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	9	(3.850)	(3.850)
Krafa á tengda aðila, breyting		0	(49.849)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(33.266)</u>	<u>(56.699)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað nýtt hlutfé	12	500	500
Skuldir við tengd félög, breyting		7.034	7.034
Vaxtaberandi skuldir, breyting		178.952	367.458
Fjármögnunarhreyfingar		<u>186.486</u>	<u>374.992</u>
Hækkun á handbæru fé		117.795	300.000
Handbært fé í byrjun tímabils		0	0
Handbært fé í árslok		<u>117.795</u>	<u>300.000</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa:			
Fjárfesting í dótturfélagi	4	0	(1.500.000)
Vaxtaberandi skuldir	4	0	1.500.000
Fjárfesting í fjárfestingareignum	15	(1.522.000)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna	15	1.522.000	0

Skýringar

1. Félagið

Reginn ehf. er með lögheimili að Austurstræti 11 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2009 hefur að geyma samstæðu ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar, og ársreikning móðurfélagsins.

Félagið er dótturfélag NBI hf. sem hefur lögheimili að Austurstræti 11 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningur Regins ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags. Ársreikningar dótturfélaga eru innifaldir í samstæðureikningi félagsins frá því yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga og tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

c. *Mat og ákvarðanir*

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 8 um mat á fjárfestingareignum.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi er mikil óvissa um raunverulegt verðmæti eigna félagsins.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. *Erlendir gjaldmiðlar*

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok ársins. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu, er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar, er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á því sem fyrir er í fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef erfitt reynist að meta hversu mikið ber að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

d. Eignir til eigin nota

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

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

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra eigna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðar og tæki	5 ár
Innréttingar, áhöld og tæki	5-7 ár

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

e. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar vegna niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

f. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

g. Tekjuskattur

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, þau varða tekjuskatt sem lagður er á 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.

Skýringar, frh.:

4. Kaup á dótturfélögum

Félagið gekk í lok desember frá kaupum á öllu hlutafé í Fasteignarfélagi Íslands hf. Kaupverð var fjármagnað með láni frá Landsbankanum (NBI hf.). Rekstur félagsins varð hluti af Reginn-samstæðunni frá og með 1. janúar 2010.

	Bókfært verð við yfirtöku	Gangvirði við yfirtöku
Fjárfestingareignir	13.465.372	13.465.372
Eignir til eigin nota	117.555	117.555
Áhættufjármunir og langtímakröfur	92.656	92.656
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	266.545	266.545
Handbært fé	115.078	115.078
Tekjuskattsskuldbinding	(137.205)	(137.205)
Vaxtaberandi skuldir	(12.153.560)	(12.153.560)
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	(266.441)	(266.441)
Hrein eign	1.500.000	1.500.000
Kaupverð	1.500.000	1.500.000

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæðan	Móðurfélag
Sérfræðikostnaður tengdur fasteignum	4.444	1.927
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	25.566	7
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	30.010	1.934

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	29.569	18.147
Aðkeypt sérfræðipjónusta	4.523	4.523
Afskriftir	73	73
Annar rekstrarkostnaður	12.072	7.860
Eignfærð vinna	(7.000)	0
Stjórnunarkostnaður alls	39.237	30.603

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	21.516	11.999
Mótframlag í lífeyrissjóð	2.113	1.269
Ökutækjastyrkur	514	514
Áfallið orlof, breyting	3.343	3.343
Önnur launatengd gjöld	2.083	1.022
Laun og launatengd gjöld alls	29.569	18.147

Fjöldi starfsmanna að meðaltali	13	4
---------------------------------------	----	---

7. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall samstæðunnar á árinu var 17,4% (móðurfélag: 19,3%).

Í desember 2009 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 15% í 18% frá og með 1. janúar 2010 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2011. Áhrifin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi félagsins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
Tap fyrir skatta		(19.393)		(19.836)
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	15,0%	2.909	15,0%	2.975
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	3,0%	582	3,0%	595
Áhrif dótturfélaga	0,0%	0	1,3%	252
Ófærð tekjuskattseign	(0,6%)	(112)	0,0%	0
Virkur tekjuskattur	17,4%	3.379	19,3%	3.822

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar greinast þannig:

	2009
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	13.465.372
Aðrar viðbætur á árinu	1.666.494
Bókfært verð í árslok	15.131.866

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangverðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Í gangvirðismati fjárfestingareigna er byggt á stjórðstremislíkani þar sem tekjur miðast við fyrirbyggjandi leigusamninga og væntrar þróunar þeirra samninga. Til framtíðar er gert ráð fyrir um 0,55% hækkun leigu umfram verðbólgu sem er lægri en söguleg þróun leiguverðs. Áætluð rekstrargjöld eru dregin frá tekjum.

Grunnurinn að ávöxtunarkröfu stjórðsteymismatsins eru áhættulausir vextir byggðir á verðtryggðum skuldabréfum tryggðum af ríkinu (HFF húsnæðisbréf). Tekið er tillit til núverandi óvissu í íslensku efnahagslífi með því að skipta ávöxtunarkröfu matsins upp í tímabil, fyrst ár 1-8 og tímabilið eftir ár 8.

Í mati á ávöxtunarkröfu eiginfjár er gert ráð fyrir sérstöku álagi vegna óvissu á fyrri tímabilinu sem er tilkomin vegna aukinnar greiðslufallsáhættu leigutaka. Á móti kemur að spá um áhættulausa vexti er hærri á síðara tímabilinu. Niðurstaðan er að ávöxtunarkrafa eiginfjár er metin á bilinu 10,6%-11,1%

Mat á virði fjárfestingareigna gerir ráð fyrir 70% skuldsetningu til framtíðar.

Vaxtaálag er áætlað um 4,3% á fyrri hluta spátímabilsins en lækkar í 3,0% eftir áttunda ár. Með þessu er tekið tillit til erfiðari aðstæðna á lánsfjármarkaði og þeirra kjara sem þar bjóðast.

Niðurstöður mats fjárfestingareigna jafngildir um 129 mánaða endurgreiðslustuðli (payback) og um 6,8% ávöxtun eigna (net-yield).

Fasteignamat og brunabótamat

Í árslok 2009 nam váttryggingarfjárhæð fjárfestingareigna 16.788 millj. kr. og eigna til eigin nota 159 millj. kr. Fasteignamat fjárfestingareigna nam í árslok 10.591 millj. kr. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:

Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 14.087 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 9.736 millj. kr.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Samstæða

	Bifreiðar	Innréttingar, áhöld og tæki	Alls
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	18.980	98.575	117.555
Aðrar viðbætur á árinu	3.850	0	3.850
Kostnaðarverð í árslok	22.830	98.575	121.405
Afskrift ársins	(73)	0	(73)
Afskrifað alls í árslok	(73)	0	(73)
Bókfært verð í árslok	22.757	98.575	121.332

Móðurfélag

Viðbót á árinu	3.850	0	3.850
Kostnaðarverð í árslok	3.850	0	3.850
Afskrift ársins	(73)		(73)
Afskrifað alls í árslok	(73)	0	(73)
Bókfært verð í árslok	3.777	0	3.777
Afskriftahlutföll	20%	14 - 20%	

10. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur félagsins greinast þannig:

2009

Skuldabréfæign	88.309
Fyrirframgreiddar tryggingar	4.347
Áhættufjármunir og langtímakröfur alls	92.656

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	Samstæða	Móðurfélag
Viðskiptakröfur	240.575	0
Kröfur vegna gjafakorta	17.635	0
Fyrirfram greiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	86.925	10.069
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur alls	345.135	10.069

Skýringar, frh.:

12. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 0,5 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtsals
Innborgað hlutafé	500		500
Tap ársins		(16.014)	(16.014)
Eigið fé 31.12.2009	500	(16.014)	(15.514)

13. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar og móðurfélagsins, sem eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:

	Samstæða	Móðurfélag
Langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	9.327.982	0
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	2.797.988	0
Önnur langtímalán	1.500.000	1.500.000
	13.625.970	1.500.000
Næsta árs afborganir	(4.154.867)	(300.000)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	9.471.103	1.200.000

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir	4.154.867	300.000
Yfirdráttarlán	210.853	67.458
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	4.365.720	367.458
Vaxtaberandi skuldir alls	13.836.823	1.567.458

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Samstæða		Móðurfélag	
	Vextir	Eftirstöðvar	Vextir	Eftirstöðvar
Skuldir í ISK, verðtryggð	5,50%	3.123.899	5,50%	1.500.000
Skuldir í ISK, óverðtryggð	14,00%	2.781.153	14,00%	67.458
Skuldir í EUR	5,13%	4.181.011	-	0
Skuldir í USD	5,97%	2.029.442	-	0
Skuldir í GBP	5,93%	878.073	-	0
Skuldir í JPY	4,63%	451.356	-	0
Skuldir í öðrum myntum	4,80%	391.889	-	0
		13.836.823		1.567.458

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2010	4.154.867	300.000
Afborganir 2011	6.899.791	1.200.000
Afborganir 2012	164.588	0
Afborganir 2013	164.588	0
Afborganir 2014	164.588	0
Afborganir síðar	2.077.548	0
	13.625.970	1.500.000

Skýringar, frh.:

14. Tekjuskattsskuldbinding

(Tekjuskattsskuldbinding) -eign félagsins greinist þannig:

	Samstæða	Móðurfélag
Reiknaður tekjuskattur ársins	3.379	3.822
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	(137.205)	0
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok, nettó	(133.826)	3.822
Tekjuskattseign í árslok	4.521	3.822
Tekjuskattsskuldbinding	(138.347)	0
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok, nettó	(133.826)	3.822

Tekjuskattseign (-skuldbinding) í árslok skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Samstæða	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingaeignir	(446)	(854.615)	(855.061)
Eignir til eigin nota	(125)	30.538	30.413
Viðskiptakröfur	0	11.880	11.880
Frestaður skattalegur gengismunur	0	35.703	35.703
Yfirfæranlegt skattalegt tap	5.092	638.147	643.239
Tekjuskattseign (-skuldbinding) í árslok	4.521	(138.347)	(133.826)
Móðurfélag			
Eignir til eigin nota	(125)	0	(125)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	3.947	0	3.947
Tekjuskattseign í árslok	3.822	0	3.822

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2010 vegna skattalegs taps á árinu 2009. Yfirfæranlegt skattalegt tap samstæðunnar nemur 9.533 millj. kr. (móðurfélagið: 22 millj. kr.) í árslok 2009 og greinist þannig:

	Samstæða	Móðurfélag
Skattalegt tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	145.667	0
Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	1.374.889	0
Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	154.451	0
Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	6.670.379	0
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.187.185	21.927
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	9.532.571	21.927

Tekjuskatteign að fjárhæð 1.073 millj. kr. vegna yfirfæranlegs taps Fasteignarfélags Íslands hf. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

15. Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna

Á árinu fjárfesti félagið í tveimur fasteignum, í árslok nam skuld félagsins vegna kaupanna 1.522 millj. kr. Í janúar 2010 gerði félagið lánasamning við Landsbankann (NBI hf.) um fjármögnun á kaupunum.

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	218.734	7.464
Aðrar skammtímaskuldir	105.881	5.470
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	324.615	12.934

17. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag og dótturfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög á þeirra vegum.

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða	Móðurfélag
Skammtímakrafa á R-Höllina ehf.	0	43.358
Skammtímakrafa á Knatthöllina ehf.	0	3.112
Skammtímakrafa á Fasteignarfélag Íslands ehf.	0	3.112
Skammtímakrafa á Reginn þróunarfélag ehf.	0	89
Skammtímakrafa á Reginn íbúðarhúsnæði ehf.	0	89
Skammtímakrafa á Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	0	89
Viðskiptaskuld við Landsbankann (NBI hf.)	(7.034)	(7.034)
Vaxtaberandi skuld við Landsbankann (NBI hf.)	(5.636.144)	(1.567.458)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna við Landsbankann (NBI hf.)	(702.000)	0

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:

Vaxtatekjur frá Landsbankanum (NBI hf.)	98	0
Vaxtagjöld til Landsbankans (NBI hf.)	(3.072)	(694)

18. Eignarhlutur í dótturfélögum / skuldbinding vegna dótturfélaga

Í árslok voru dótturfélög móðurfélagsins fjögur, að auki eiga dótturfélögin sjö félög og þau eru:

	Eignarhluti
Eignarhaldsfélagið Smáralind efh.	100%
Fasteignarfélag Íslands hf.	100%
Knatthöllin ehf.	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%
Reginn A1 ehf.	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%
Reginn Í1 ehf.	100%
Reginn íbúðarhúsnæði ehf.	100%
Reginn þr1 ehf.	100%
Reginn þróunarfélag ehf.	100%
R-Höllin ehf.	100%

Dótturfélögin eru færð í samstæðureikninginn. Í ársreikningi móðurfélagsins er eignarhlutur í dótturfélögum með jákvætt eigið fé færður til eignar. Hlutdeild í neikvæðu eigin fé dótturfélaga var færð til lækkunar á kröfum á viðkomandi dótturfélög þar sem það á við. Skuldbinding vegna neikvæðs eiginfjár dótturfélaga er sýnd sérstaklega að því marki sem kröfur á viðkomandi félag eru lægri en skuldbinding vegna neikvæðs eigin fjár þess.

Skýringar, frh.:

18. Eignarhlutur í dótturfélögum / skuldbinding vegna dótturfélaga, frh.:

Eignarhlutur móðurfélagsins í dótturfélögum greinist þannig í árslok:

2009

Fasteignafélag Íslands hf.	1.500.000
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	5.617
Reginn íbúðarhúsnæði ehf.	323
Eignarhlutur í dótturfélögum móðurfélagsins alls	<u>1.505.940</u>

Skuldbinding móðurfélagsins vegna dótturfélags greinist þannig í árslok:

Reginn þróunarfélag ehf.	1.545
Krafa á Reginn þróunarfélag ehf.	(89)
Skuldbinding vegna dótturfélags alls	<u>1.456</u>