



Lýsing þessi er gefin út í tengslum við almennt útbod á 75% útgefina hluta í Reginn hf. sem til sölu eru á verðbilinu 8,1-11,9 kr. á hlut og beiðni stjórnar Regins hf. um að öll hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.

Í útbodinu verða boðnir til sölu 975.000.000 hlutir, eða sem samsvarar 75% af útgefnum hlutum í Reginn hf. Hlutirnir eru í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. sem er að fullu í eigu Landsbankans hf. Útbodið telst almennt útbod í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og er markaðssett á Íslandi og beint að íslenskum fjárfestum. Útbodið mun fara fram dagana 18. og 19. júní 2012. Áskriftum sem eru að lágmarki 50 m.kr. að kaupverði skal skila í tilboðsbók til Markaðsviðskipta eða Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf. Áskriftum á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. skal skila rafrænt á vefsíðu Landsbankans hf.

Að því gefnu að lágmarksskilyrði NASDAQ OMX Iceland hf. („Kauphöllin“) um hlutafjárdreifingu verði uppfyllt með útbodinu og Kauphöllin hafi áður samþykkt umsókn Regins hf. með fyrirvara um hlutafjárdreifingu, þá mun Kauphöllin taka öll útgefin hlutabréf í Reginn hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrsti dagur viðskipta með hluti í Reginn hf. í Kauphöllinni verður í fyrsta lagi þann 2. júlí 2012 og verður fyrsti viðskiptadagur tilkynntur af Kauphöllinni með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi, útbod á hlutabréfum í Reginn hf. og taka hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu og eru öll skjölin dagsett 11. júní 2012.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutum í Reginn ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingunni.

Lýsingunni skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar. Því gerir Reginn kröfu um að allir viðtakendur lýsingarinnar kynni sér og breyti í samræmi við slík lög og skorður. Reginn, Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni í neinni lögsögu.

Lýsing þessi er dagsett 11. júní 2012

Umsjónaraðili almenns útbods og töku hlutabréfanna til viðskipta:

Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.



Samantekt

11. júní 2012

Þessi síða er vísitandi höfð auð.

1 SAMANTEKT

1.1 Inngangur

Samantekt þessa skal lesa sem kynningu á lýsingu Regins hf. (hér eftir „Reginn“, „félagið“ eða „útgefandinn“), sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettum 11. júní 2012. Lýsingin er birt í tengslum við almennt útboð á hlutum í Regin sem fram fer 18. og 19. júní 2012 og umsókn stjórnar Regins um töku allra hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. (hér eftir „Kauphöllin“)

Rafræna útgáfu af lýsingunni sem dagsett er 11. júní 2012 er hægt að nálgast í 12 mánuði frá birtingu á vef Regins, www.reginn.is. Prentuð eintök af lýsingunni má nálgast í höfuðstöðvum Regins að Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

Fjárfestir skal taka ákvörðun um fjárfestingu í hlutabréfum í Regin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.

Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti fjárfestir sem stefnir þurft að greiða kostnað við þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst. Einstaklingar og lögaðilar sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samanteknin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Komi fram nýjar upplýsingar sem Reginn telur að geti haft áhrif á verðmæti hlutabréfa í félaginu frá dagsetningu undirritunar lýsingar og fram að þeim degi þegar hlutabréf í Regin verða tekin til viðskipta á Kauphallarinnar mun Regin tilkynna um þær opinberlega og birta viðauka við lýsinguna.

1.2 Útboðið

Útboð á hlutum í Regin telst almennt útboð til íslenskra fjárfesta í samræmi við 43. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Í útboðinu býður Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. til sölu 975.000.000 hluti í Regin eða sem nemur 75% af útgefnum hlutum í félaginu.

Megin markmið Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. er að Reginn uppfylli skilyrði Kauphallarinnar um dreifingu hlutafjár og er í þessu samhengi bæði horft til þess að almenningur og fagfjárfestar eignist hlut í Regin.

Stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. mun falla frá útboðinu ef eftirspurn í útboðinu verður ekki nægjanleg til að ná megin markmiði útboðsins eða ef ekki næst að selja yfir 50% af heildarhlutafé í Regin. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér einnig rétt til þess að falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki í júní 2012 fyrirbyggjandi umsókn Regins um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Áskriftartímabil

Útboðið hefst kl. 10:00 þann 18. júní 2012 og lýkur kl. 16:00 þann 19. júní 2012. Ekki er tekið við áskriftum utan þessa tímabils.

Skilyrði fyrir þátttöku

Útboðið er markaðssett á Íslandi. Skilyrði fyrir þátttöku í útboðinu er að aðilar hafi íslenska kennitölu og séu fjárráða.

Útboðsgengi

Að áskriftartímabilinu loknu mun seljandi ákveða útboðsgengi sem verður það sama til allra þátttakenda í útboðinu. Útboðsgengið verður á verðbilinu 8,1-11,9 kr. á hvern hlut í Regin. Seljandi mun byggja ákvörðun sína um útboðsgengi á þeim tilboðum sem berast í útboðinu að teknu tilliti til markmiða sinna með útboðinu.

Fyrirkomulag útboðs

Útboðið er tvískipt. Í tilboðsbók eru til sölu 633.750.000 hlutir eða 48,75% af heildarhlutafé í Regin. Í áskriftarhluta eru til sölu 341.250.000 hlutir eða 26,25% af heildarhlutafé í Regin. Þátttaka í útboðinu er skuldbindandi fyrir fjárfesta. Í útboðinu er ein áskrift heimil fyrir hverja kennitölu.

1. Tilboðsbók – áskriftir að lágmarki 50 milljónir króna að kaupverði

Fjárfestar skulu skila áskrift sinni til umsjónar- og/eða söluaðila á sölutímabilinu á sérstöku áskriftareyðublaði sem nálgast má hjá Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipum Landsbankans hf. (hér eftir „Landsbankinn“).

Í tilboðsbók gera fjárfestar tilboð um að kaupa tiltekinn fjölda hluta í Regin og skulu tilboð vera á verðbilinu 8,1-11,9 krónur á hvern hlut. Heildarkaupverð skal vera að lágmarki 50 milljónir króna.

2. Áskriftahluti – áskriftir á bilinu 100.000-49.999.999 krónur að kaupverði

Fjárfestar skrá áskriftir sínar á sölutímabilinu á áskriftarvef Landsbankans vegna útboðsins, www.landsbankinn.is/reginnutbod. Fjárfestar þurfa að vera með aðgang að netbanka til að geta skráð áskrift sína, sem getur verið hvaða íslenski viðskiptabanki sem er.

Fjárfestar geta skilyrt áskrift sína við það að endanlegt útboðsgengi fari ekki umfram ákveðið hámarksverð á hlut. Verði útboðsgengi hærra en tilgreint hámarksverð verður viðkomandi ekki úthlutað neinum hlut til kaupa í útboðinu. Ef fjárfestir tilgreinir ekkert hámarksverð á áskriftarforminu skoðast sú áskrift sem gerð á útboðsgengi.

Skerðing áskrifta og úthlutun

Verði umframeftirspurn í útboðinu, verður skerðing áskrifta með eftirfarandi hætti:

- **Áskriftir undir útboðsgengi** verða ekki samþykktar og fá aðilar sem bjóða verð undir útboðsgengi ekki úthlutað hlutum í útboðinu.
- **Áskriftir í tilboðsbók, sem hver og ein er að lágmarki 50 m.kr. að kaupverði.** Áskriftir á og yfir útboðsgengi verða samþykktar, þó þannig að ef umframeftirspurn verður í þessum hluta útboðsins verða áskriftir skertar hlutfallslega. Skerðing verður hlutfallsleg með tilliti til heildartilboðsfjárhæðar þeirra tilboðsgjafa sem buðu á og yfir útboðsgengi að teknu tilliti til tilboðsgengis þeirra.
- **Áskriftir, sem hver og ein er á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. að kaupverði.** Áskriftir aðila sem eru á útboðsgengi og á hámarksgengi sem er hærra en útboðsgengi verða samþykktar. Verði umframáskrift í þessum hluta útboðsins verður skerðing áskrifta með þeim hætti að áskriftir verða ekki skertar niður fyrir 100.000 kr. að kaupverði. Leitast verður við að skerða ekki áskriftir sem eru allt að 2 m.kr. að kaupverði. Að öðru leyti verður skerðing hlutfallsleg.

Niðurstöður útboðs

Niðurstöður útboðsins verða birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu og á vefsíðum Regins, www.reginn.is og Landsbankans, www.landsbankinn.is fyrir kl. 16:00 þann 20. júní 2012.

Gjalddagi og afhending

Gjalddagi og eindagi áskriftarloforða er 27. júní 2012. Afhending hluta fer eingöngu fram gegn greiðslu áskriftarloforða og fer fram 29. júní 2012.

Taka hlutabréfanna til viðskipta

Sótt hefur verið um töku allra hluta í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og getur fyrsti dagur viðskipta í fyrsta lagi orðið 2. júlí 2012. Kauphöllin mun tilkynna um fyrsta viðskiptadag með hluti í Regin með eins viðskiptadags fyrirvara.

Áætlaður kostnaður

Reginn ber allan kostnað af því að fá hlutabréf í félaginu tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni. Áætlaður heildarkostnaður er um 70 m.kr. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. greiðir þóknun af söluandvirði allra seldra hluta sem áætlað er að nemi 205.335.000-301.665.000 kr. ef allir hlutir sem til sölu eru í útboðinu verða seldir. Áætlað nettósöluandvirði útboðsins er 7.692.165.000-11.300.835.000 kr. ef allir hlutir sem til sölu eru í útboðinu verða seldir og rennur til Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

Söluhömlur

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. hefur skuldbundið sig til að selja ekki af 25% af heildarhlutafé Regins í 10 mánuði frá töku hlutabréfa í Regin til viðskipta í Kauphöllinni. Ef Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. mun eiga meira en 25% eignarhlut að útboðinu loknu, er því fjárlást að gera hvað sem er við þann hlut sem er umfram 25%.

1.3 Áhættuþættir

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu, fjárfestar ættu að kynna sér allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu Regins áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum í félaginu og þá sérstaklega umfjöllun undir kaflaheitunum Áhættuþættir. Í lýsingunni er fjallað um þá áhættuþætti sem Regin er kunnugt um og að mati félagsins eiga sérstaklega við um hlutabréf í því, starfsemi þess og atvinnugrein.

1.3.1 Áhætta vegna fjárfestingar í hlutabréfum í Regin

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu sem áhrif getur haft á verð hlutabréfa. Sem dæmi má nefna, markaðsáhættu, seljanleikaáhættu, breytingar á lögum og reglum sem gilda á fjármála- og hlutabréfamörkuðum, breytingar á markaðsvirði t.d. vegna flöks á hlutabréfamarkaði, áhættu vegna eignarhalds og þynningar vegna útgáfu nýrra hluta.

1.3.2 Áhætta vegna almenns efnahagsumverfis

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini félagsins og þar með á Regin.

1.3.3 Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

Verði framhald á efnahagsþrengingum á Íslandi mun eftirspurn eftir leigu á atvinnuhúsnæði dragast saman sem getur haft áhrif á útleiguhlutfall og leigutekjur Regins en getur einnig haft áhrif á leigutaka félagsins og efndir þeirra. Hækkun gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft veruleg áhrif á Regin. Reginn hefur áform um að stækka og ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar skili ekki þeirri arðsemi sem væntingar voru um í upphafi.

1.3.4 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga Regins.

1.3.5 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi Regins, öðrum en fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðinum. Rekstraráhætta lýtur meðal annars að eftirfarandi þáttum; áhættu vegna áætlana, stjórnunar- og starfsmannaáhættu, ímyndaráhættu, lagalegri áhættu, skattalegri áhættu, váttryggingum og starfsreglum, verkferlum og upplýsingatækni.

1.3.6 Fjárhagsleg áhætta

Fjárhagsleg áhætta Regins er lánsáhætta, lausafjáráhætta og markaðsáhætta sem skiptist í gjaldmiðlaáhættu, vaxta- og fjármögnunaráhættu og verðbólguáhættu.

1.4 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

Sýndar eru lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi Regins fyrir árin 2009, 2010 og 2011 og fyrsta ársfjórðungi ársins 2012 ásamt samanburðartölum fyrir sama tímabil 2011. Ársreikningar félagsins frá

framangreindum árum eru hluti af lýsingunni og voru endurskoðaðir af KPMG ehf. en árshlutareikningurinn var kannaður af KPMG hf.

Rekstrarreikningur (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.8.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP*
Rekstrartekjur	848	701	3.171	2.254	53
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	507	406	1.501	948	-16
Rekstrarhagnaður (-tap)	737	393	3.255	-367	-16
Hrein fjármagnsgjöld	-565	-513	-1.655	-601	-3
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	172	-120	1.600	-968	-19
Tekjuskattur	-34	-1	-289	147	3
Hagnaður (tap)/heildarhagnaður (-tap) ársins	138	-121	1.311	-821	-16

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Efnahagsreikningur (m.kr.)

	31.3.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Eignir				
Fastafjármunir	27.703	27.172	25.037	15.346
Veltufjármunir	1.381	2.774	1.109	463
Eignir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809
Eigið fé	8.652	6.669	3.050	-16
Skuldir				
Langtímaskuldir	18.038	17.619	11.350	8.105
Skammttímaskuldir	2.393	5.658	11.746	7.719
Skuldir samtals	20.432	23.277	23.096	15.824
Eigið fé og skuldir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Sjóðstreymi (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP*
Handbært fé frá rekstri	489	845	279	376	-28
Fjárfestingarhreyfingar	-2.246	-1.608	-10.367	-11.748	-33
Fjármögnunarahreyfingar	1.878	1.036	10.373	11.831	179,5
Hækkun á handbæru fé	122	273	285	459	118
Handbært fé í upphafi tímabils	862	577	577	118	0
Handbært fé í lok tímabils	984	850	862	577	118

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

1.5 Fjármögnun og skuldastaða

Stjórnarformaður Regins og forstjóri telja veltufé útgefanda vera fullnægjandi til að uppfylla þarfir félagsins til næstu 12 mánaða frá dagsetningu lýsingarinnar.

Fjármögnun og skuldastaða Regins hefur tekið breytingum frá 31.3.2012 með sölu Regins á Laugahúsum ehf. Fjallað er um áhrif sölunnar á fjármögnun og skuldastöðu Regins í kafla 8.1 í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 11. júní 2012.

Fjármögnun og skuldastaða 31.3.2012 (m.kr.)

Fjármögnun		Skuldastaða	
Skammtímaskuldir samtals	2.393	Greiðsluhæfi samtals	984
Langtímaskuldir samtals	18.038	Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	391
Eigið fé samtals	8.652	Skammtímaskuldir samtals	2.393
Samtals fjármögnun	29.083	Langtímaskuldir samtals	18.038
		Nettó skuldastaða	19.056

1.6 Áætlun og framtíðarhorfur

1.6.1 Rekstraráætlun 2012

Reginn birtir rekstraráætlun sína fyrir árið 2012 og forsendur hennar í 7. kafla útgefandalýsingarinnar, ásamt skýrslu endurskoðanda vegna áætlunarinnar. Gert er ráð fyrir að tekjur ársins 2012 nemi 3.303 m.kr. og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi 2.036 m.kr.

1.6.2 Framtíðarhorfur

Reginn gerir ráð fyrir að leigutekjur eignasafnsins á árinu 2013 miðað við leigutekjur árið 2012 aukist um 6% og er áætluð aukning án verðlagsbreytinga og miðast við áætlað verðlag í desember 2012. Félagið áætlar að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi um 73% af leigutekjum ársins 2013.

Að mati stjórnenda Regins felast tækifæri fyrir félagið til framtíðar m.a. í jákvæðri þróun leiguverðs, hagstæðari fjármögnun, hagræðingu í rekstri, áframhaldandi samvinnu með traustum leigutökum og möguleika til stækkunar.

1.7 Um Regin

1.7.1 Saga og þróun

Reginn var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans. Félagið var stofnað til að taka við fasteignum og fasteignafélögum sem bankinn eignaðist í tengslum við fullnustuaðgerðir og skuldaskil. Markmið félagsins var að selja eignir út úr félaginu um leið og tækifæri gæfist. Félagið óx hratt og á fyrstu þremur árunum keypti það verslunarmiðstöðina Smáralind, Egilshöll, Sundlaugaveg 30a og söfn verslana- og skrifstofuhúsnæðis.

Á árinu 2011 ákvað Landsbankinn að óska eftir töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í undirbúningi þess var fasteignasafni félagsins skipt í tvennt; annars vegar í tekjuberandi eignir og hins vegar í uppbyggingar- og þróunareignir, sem seldar voru Hömlum ehf., dótturfélagi Landsbankans. Núverandi eignasafn Regins samanstendur nær eingöngu af tekjuberandi eignum.

Regin var breytt úr einkahlutafélagi í hlutafélag í janúar 2012 og stjórnarmönnum var fjölgað úr þremur í fimm.

1.7.2 Yfirlit yfir starfsemi

Reginn er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignasafn Regins telur 30 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins um

153 þúsund fermetrar. Fjöldi leigusamninga er 174 og 94% leigjanlegra fermetra eru í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Samstæða Regins samanstendur af móðurfélaginu og átta dótturfélögum sem eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Dótturfélögin eiga fasteignir Regins, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi, auk þess sem fjármögnun einstakra fasteigna er í viðkomandi dótturfélögum. Dótturfélög Regins mynda þrjár afkomueiningar: Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind. Þrjú sjálfstæð stoðsvið eru rekin þvert á afkomueiningarnar, stoðsviðin eru: Fjármálasvið, Fasteignausmjón og Rekstrarsvið. Starfsmenn Regins eru 45 talsins.

1.8 Stjórn, stjórnendur, ráðgjafar og endurskoðendur

Stjórn Regins skipa: Elín Jónsdóttir (formaður stjórnar), Fjóla Þ. Hreinsdóttir, Guðríður Friðriksdóttir, Hjördís Halldórsdóttir og Stanley Pálsson.

Framkvæmdastjórn Regins skipa: Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins, Anna Sif Jónsdóttir, sviðsstjóri Fjármálasviðs og framkvæmdastjóri Regins A3 ehf., Katrín Sverrisdóttir, sviðsstjóri Rekstrarsviðs, staðgengill forstjóra, regluvörður, framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf., Kvikmyndahallarinnar ehf., Regins A1 ehf. og Regins A2 ehf., Kristinn Jóhannesson, sviðsstjóri Fasteignausmjón og Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur umsjón með almennu hlutafjárútboði í Regin og töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur verið stjórn og stjórnendum Regins til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar.

Löggiltir endurskoðendur Regins við birtingu lýsingarinnar og á því tímabili sem fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingunni eru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

1.9 Stærstu hluthafar

Stærsti hluthafi í Regin er Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., kt. 530407-1790, Austurstræti 11, 155 Reykjavík. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. á yfir 99% hlutafjár í Regin.

1.10 Viðskipti við tengda aðila

Reginn hefur frá stofnun ekki átt í viðskiptum við stjórnarmenn félagsins, forstjóra eða stjórnendur félagsins eða félög á þeirra vegum.

Frá stofnun Regins hafa öll viðskipti félagsins með fasteignir verið við Landsbankann eða vegna fullnustu á kröfum bankans.

Í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 námu eignir Regins hjá Landsbankanum 1.013 m.kr. og skuldir 15.747 m.kr. Á fyrstu þremur mánuðum ársins 2012 fékk Reginn 5 m.kr. í leigutekjur frá Landsbankanum og 46 m.kr. vegna seldrar þjónustu til Landsbankans. Á sama tímabili greiddi Reginn Landsbankanum 222 m.kr. í vaxtagjöld og verðbætur og 2 m.kr. fyrir þjónustu.

Reginn hefur gert tímabundinn rekstrar- og þjónustusamning við Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans, um þjónustu og þróun á uppbyggingar- og þróunareignum sem Hömlur ehf. keyptu af Regin. Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans fær greidda þóknun frá Regin vegna umsjónar með töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans þiggja þóknun frá Eignarhaldsfélagi Landsbankans ehf. vegna sölu á hlutafé í hlutafjárútboði í Regin 18. og 19. júní 2012.

1.11 Viðbótarupplýsingar

1.11.1 Hlutfé

Útgefnir hlutir í Regin eru 1.300.000.000. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir í félaginu eru greiddir og teljast allir til hlutafjár. Reginn á ekki eigin hluti.

1.11.2 Samþykktir

Samþykktir Regins eru dagsettar 7. febrúar 2012. Í samþykktum félagsins er kveðið á um nafn, heimili og tilgang félagsins, hlutfé, hlutaskrá, forkaupsrétt, eigin hluti, hluthafafundi, félagsstjórn, framkvæmdastjóra, reikninga og endurskoðun, breytingar á samþykktum, slit og sameiningu félagsins. Þar sem ákvæði samþykktanna segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, svo og öðrum lögum er við geta átt.

1.11.3 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingunni og er aðgengi að þeim tryggt á rafrænu formi með birtingu lýsingarinnar á vefsíðu Regins, www.reginn.is.

- Samþykktir Regins dagsettar 7. febrúar 2012.
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2011.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2010.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2009.
- Skýrsla endurskoðanda er varðar afkomuáætlun fyrir árið 2012.
- Skýrsla PricewaterhouseCoopers ehf. vegna mats á virði fjárfestingareigna Regins í árslok 2011.

Á meðan lýsingin er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða lýsinguna, stofnsamning Regins og framangreind gögn á skrifstofu félagsins að Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

Þessi síða er vísitandi höfð auð.



Verðbréfalýsing

11. júní 2012

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	3
1.1	Almenn áhætta hlutabréfa.....	3
1.2	Áhætta tengd hlutum í Regin.....	3
1.2.1	Breytingar á markaðsvirði hlutabréfa í Regin	3
1.2.2	Seljanleikaáhætta hlutabréfa í Regin.....	4
1.2.3	Eignarhald	4
1.2.4	Þynning vegna útgáfu nýrra hluta	4
1.2.5	Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta	4
2	Tilkynning til fjárfesta.....	6
2.1	Yfirlýsingar ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda	7
2.2	Yfirlýsing ábyrgðaaðila fyrir hönd seljanda hlutafjár.....	7
2.3	Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda	7
2.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	8
2.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	8
2.6	Skilgreiningar	9
2.7	Skammstafanir.....	10
3	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða.....	11
4	Skilmálar og skilyrði útboðsins.....	12
4.1	Útgefandi	12
4.2	Seljandi.....	12
4.3	Umsjónaraðili og söluaðilar útboðs	12
4.3.1	Umsjónar- og söluaðili áskrifta í tilboðsbók og áskriftarhluta:	12
4.3.2	Söluaðili áskrifta í tilboðsbók:	13
4.3.3	Aðstoð vegna áskriftarhluta.....	13
4.4	Stærð útboðsins, skipting og verð.....	13
4.5	Áskriftartímabil	13
4.6	Skilyrði fyrir þátttöku	13
4.7	Skráning áskrifta.....	14
4.7.1	Tilboðsbók - áskriftir að kaupverði að lágmarki 50.000.000 kr.	15
4.7.2	Áskriftarhluti – áskriftir sem eru á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. að kaupverði.....	15
4.8	Skerðing áskrifta og úthlutun.....	15
4.9	Niðurstöður útboðs	16
4.10	Úthlutun, greiðsla og afhending hluta.....	16
5	Upplýsingar um hlutabréfin og töku þeirra til viðskipta	18
5.1	Taka hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar	18
5.2	Hlutafé	19

5.3	Atkvæðis- og forgangsréttur	19
5.4	Eignaréttindi og framsal hluta	19
5.5	Arðgreiðslur	19
5.6	Slit eða sameining félagsins.....	20
5.7	Yfirtökuskylda.....	20
5.8	Innlausn og innlausnarákvæði	21
5.9	Söluhömlur	21
5.10	Skattar.....	21
5.10.1	Aðilar búsettir á Íslandi.....	21
5.10.2	Aðilar búsettir erlendis.....	22

1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Í þessum kafla er fjallað um þá áhættuþætti sem Reginn hf. (hér eftir „Reginn“, „útgefandinn“ eða „félagið“) er kunnugt um og skipta máli varðandi hlutabréf í félaginu. Áhættuþáttum er ekki raðað hér að neðan eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á hlutabréf í Regin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Ekki er mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á hlutabréf í Regin. Hver áhættuþáttur getur haft áhrif á verðmæti hlutabréfa í Regin í meira eða minna mæli.

1.1 Almenn áhætta hlutabréfa

Hlutabréf eru að öllu jöfnu áhættusamari en skuldabréf. Sú áhætta er einkum fólgin í því að eigendur hlutabréfa eru aftar í röð kröfuhafa en eigendur skuldabréfa. Verð á hlutabréfum sveiflast auk þess meira en verð skuldabréfa og getur verðmæti þeirra jafnvel orðið að engu.

Að jafnaði getur fjárfesting í hlutabréfum verið arðbærari en fjárfesting í skuldabréfum þegar til lengri tíma er litið og kemur ávöxtunin fram með tvennum hætti. Í fyrsta lagi birtist hún sem breyting á verði eða gengi viðkomandi hlutabréfa og í öðru lagi geta eigendur hlutabréfa átt von á því að fá greiddan arð af hlutabréfaeign sinni. Fjallað er um arðgreiðslustefnu Regins í kafla 9.2.5 í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 11. júní 2012.

Draga má úr áhættu tengdri hlutabréfakaupum með fjárfestingu í safni ólíkra félaga í stað þess að fjárfesta í einstökum eignum. Góð þekking og skilningur á rekstri félaga, sem fjárfest er í, getur einnig dregið úr áhættu auk þess sem draga má úr fjárhagslegri áhættu með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna hlutabréfakaupa. Framangreind atriði draga einungis úr áhættu vegna hlutabréfakaupa enda er ekki hægt að komast hjá áhættuþáttum vegna hlutabréfa.

Hlutabréfum fylgir markaðsáhætta sem er sú áhætta sem felst í breytingu á gengi og þar með virði hlutabréfanna á hlutabréfamarkaði. Breytingar á virði hlutabréfa geta átt sér stað vegna breytinga á innri skilyrðum sem snúa að viðkomandi hlutafélagi en geta einnig átt sér stað vegna óvæntra atburða eða breytinga á ytri þáttum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og hagkerfisins í heild.

Hlutabréfum fylgir seljanleikaáhætta, sem er skilgreind sem sú áhætta sem felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mælikvarði þessarar áhættu er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. markaðurinn tekur ekki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði og verði þar sem mikið magn samkynja bréfa getur haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

Hlutabréf eru réttlægstu kröfur til eigna hlutafélags, sem hefur það í för með sér að við slit eða gjaldþrot hlutafélags fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutfjáreign sína það sem eftir stendur af eignum hlutafélags eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar, kveði samþykktir ekki á um aðra skiptingu.

Fjármála- og hlutabréfamarkaðir eru háðir því umhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Miklar breytingar á því regluumhverfi sem stjórnvöld setja fjármála- og hlutabréfamörkuðum kunna að vera skaðlegar og skapa óróa á mörkuðum.

1.2 Áhætta tengd hlutum í Regin

1.2.1 Breytingar á markaðsvirði hlutabréfa í Regin

Ekki er hægt að útiloka að flökt á gengi hlutabréfa í Regin verði töluvert í framtíðinni. Flökt á gengi hlutabréfa í Regin verður háð framboði og eftirspurn eftir hlutum í félaginu. Aukið framboð á hlutum í Regin, með sölu á miklu magni af hlutum í félaginu getur til að mynda lækkað gengi hlutabréfa í félaginu. Þeir þættir sem meðal annars gætu haft áhrif á gengi Regins eru breytingar á rekstrarniðurstöðu félagsins eða aðrir þættir sem haft geta áhrif á rekstur og efnahag félagsins. Fjallað er um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um Regin í kafla 1 í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 11. júní 2012. Þættir sem eru óháðir rekstri Regins, gætu einnig haft áhrif á

flökt á gengi hlutabréfa í félaginu svo sem breytingar á efnahagsástandi og breytingar á ráðgjöf þeirra greiningarfyrirtækja sem kunna að birta greiningar eða skoðanir á Regin.

1.2.2 Seljanleikaáhætta hlutabréfa í Regin

Viðskiptavakt með hlutabréf getur að einhverju leyti dregið úr seljanleikaáhattu en Reginn stefnir að því að gera samning um viðskiptavakt með hluti í félaginu eftir fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. (hér eftir „Kauphöllin“). Reginn mun birta opinberlega tilkynningu um gerð slíks samnings þegar hann hefur verið undirritaður þar sem fyrirkomulag viðskiptavaktarinnar verður skýrt.

Yfir 99,9% allra hluta í Regin eru í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Stefnir er að því að uppfylla skráningarskilyrði Kauphallarinnar um dreifingu hlutafjár með hlutafjárútbóði, sem fjallað er um í verðbréfalýsingunni, þar sem Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. býður til sölu 975.000.000 hluti í Regin.

Ekki er hægt að tryggja að hluthafar í Regin geti selt eign sína í félaginu á raunvirði á eftirmarkaði. Seljanleikaáhætta er meðal annars háð því hversu vel tekst til við að ná dreifingu hlutafjár í útböðinu og hvort og þá hve stórum eignarhlut í Regin, Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. mun halda á eftir að útböðinu lýkur. Eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. í Regin mun vera lægri en sem nemur 50% við fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar enda verður útböðið afturkallað náist ekki að selja yfir 50% af heildarhlutafé í Regin.

1.2.3 Eignarhald

Samsetning eigandahóps Regins getur verið áhættuþáttur fyrir fjárfesta og ættu fjárfestar að hafa í huga að eignarhald Regins getur breyst hratt og án fyrirvara.

Í samræmi við ákvæði IV. kafla laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, hefur Landsbankinn hf. (hér eftir „Landsbankinn“ eða „bankinn“) upplýst Fjármálaeftirlitið um eignarhald sitt á Regin, en starfsemi félagsins hefur verið skilgreind sem hliðarstarfsemi, sbr. 2. mgr. 21. gr. laganna. Leiði niðurstöður útböðsins til þess að Landsbankinn haldi eftir hlut í Reginn við fyrirhugaða töku hlutabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni, mun starfsheimild Landsbankans vegna Regins og dótturfélaga falla undir 1. mgr. 22. gr. framangreindra laga er varðar tímabundina starfsemi. Landsbankinn hefur því 12 mánaða frest frá töku hlutabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni til að selja hlut sinn í félaginu. Hafi Landsbankinn ekki selt eignarhlut sinn í félaginu að loknum 12 mánaða fresti er Fjármálaeftirlitinu heimilt að framlengja tímabundinn í kjölfar umsóknar og rökstuðnings frá Landsbankanum.

1.2.4 Þynning vegna útgáfu nýrra hluta

Ef nýir hlutir í Regin eru gefnir út, minnkar hlutafjáreign þeirra hluthafa sem eiga fyrir hluti í félaginu, hlutfallslega í samræmi við það, nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í samræmi við hlutafjáreign sína. Margar ástæður geta legið að baki ákvörðun um hlutafjárukningu. Oft er um að ræða fjármögnun á fjárfestingaverkefnum sem hafa það að markmiði að gera félagið verðmætara til lengri tíma lítið. Í slíkum tilfellum geta fjárfestar staðið frammi fyrir aukinni áhættu vegna fjárfestingarinnar.

Hluthafar hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í Regin en geta fallið frá þessum forgangsrétti á hluthafafundi. Í samþykktum Regins er ekki til staðar heimild til hlutafjárukningar.

1.2.5 Lagaumhverfi almenns útböðs og töku til viðskipta

Sótt hefur verið um töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur Reginn því undir ákvæði laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, ásamt reglugerðum settum á grundvelli laganna. Til viðbótar þarf Reginn að fylgja reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga eins og þær eru á hverjum tíma og reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 987/2006, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og Fjármálaeftirlitsins getur haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á Regin. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinnar stöðvunar á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

Útboðið og fyrirhuguð taka hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar byggir á íslenskum lögum sem eru í gildi við dagsetningu lýsingarinnar. Engin ábyrgð er tekin á áhrifum lagabreytinga eða ákvörðunum dómstóla, sem átt geta sér stað eftir dagsetningu lýsingarinnar.

2 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu Regins dagsettri 11. júní 2012, sem varðar útboð á hlutum í Regin og beiðni stjórnar Regins um töku allra útgefinna hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. („Kauphöllin“). Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri 11. júní 2012 og samantekt dagsettri 11. júní 2012.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur Regins sem og þau réttindi sem fylgja hlutum í Regin sem bjóða á til sölu í almennu útboði 18. og 19. júní 2012. Upplýsingar í lýsingunni, má ekki skoða eða túlka sem loforð um sérstakan árangur í rekstri eða loforð um ávöxtun fjármuna, af hálfu Regins, Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., umsjónaraðilans, Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans eða annarra aðila. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutum í Regin ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á Regin og virði hlutabréfa í Regin, en þeim er lýst í kafla 1 í verðbréfalýsingunni og í kafla 1 í útgefandalýsingu dagsettri 11. júní 2012. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í hlutum í Regin. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í hlutum í Regin á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á hlutum í Regin sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í hlutum í Regin og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Lýsingunni skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar. Því gerir Reginn kröfu um að allir viðtakendur lýsingarinnar kynni sér og breyti í samræmi við slík lög og skorður. Reginn, Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni í neinni lögsögu.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingum, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest, sbr. 52. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, og þar til útboði lýkur eða, ef við á, þegar viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast, skal útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum. Fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur skulu hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Sótt hefur verið um töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur Reginn því undir lög og reglur er varða viðvarandi upplýsingaskyldu. Ekki hafa áður verið birtar opinberlega upplýsingar um Regin.

Lýsingin eru einungis birt á íslensku. Lýsinguna má nálgast með rafrænum hætti á Adobe Acrobat sniði á vefsíðu Regins, www.reginn.is en útprentuð eintök má nálgast á skrifstofu Regins, Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

2.1 Yfirlýsingar ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd stjórnar Regins hf. að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Kópavogi, 11. júní 2012

Fyrir hönd stjórnar Regins hf.

Elín Jónsdóttir,
stjórnarformaður

Helgi S. Gunnarsson,
forstjóri

2.2 Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd seljanda hlutfjár

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. býður 975.000.000 hluti í Regin til sölu í almennu útboði, sem nánar er fjallað um í verðbréfalýsingu þessari. Stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., kt. 530407-1790, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund eru upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 11. júní 2012

F.h. stjórnar Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

Steinþór Pálsson

Stjórnarmaður Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

Steinþór Pálsson er eini stjórnarmaður Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

2.3 Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur kannað árslutareikning Regins hf. fyrir fyrsta ársfjórðung 2012 (1.1.2012-31.3.2012) sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Við könnun KPMG ehf. á samandregnum samstæðuárshlutareikningi Regins hf. fyrir fyrsta ársfjórðung 2012 kom ekkert fram sem bendir til þess að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS34 „Árshlutareikningar“. Án þess að gera fyrirvara við álit sitt vill KPMG ehf. vekja athygli á skýringu 7 með samandregna árslutareikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna.

KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í verðbréfalýsingunni sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við kannaðan árslutareikning Regins hf.

Reykjavík, 11. júní 2012

KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson,

löggiltur endurskoðandi

2.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur umsjón með almennu hlutafjárútboði í Regin sem fram fer 18. og 19. júní 2012 og töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur verið stjórn og stjórnendum Regins til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar og er hún byggð á upplýsingum frá Regin, þar á meðal á upplýsingum úr árshlutareikningi félagsins fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 og upplýsingum úr fjárhagslegri, lagalegri og tæknilegri áreiðanleikakönnun sem unnin var á Regin fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., vegna fyrirhugaðs útboðs og töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Fjárhagsleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Regin hf. fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. af Deloitte FAS ehf., kt. 620607-0100, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi. Undir könnunina féllu félögin Reginn hf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Laugahús ehf., Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. Könnunin náði til fjárhagsáranna 2009, 2010 og 2011. Umfang könnunarinnar var takmarkað við ákveðna þætti að beiðni verkkaupa og er háð ýmsum takmörkunum og fyrirvörum sem fram koma í áreiðanleikakönnuninni. Til staðar kunna að vera atriði sem falla utan umfangs könnunarinnar en kunna að skipta Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. máli varðandi sölu hlutafjár í Regin hf., en ekki koma fram í könnuninni. Könnuninni var ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til verkkaupa varðandi sölu hlutafjár í Regin hf.

Lagaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Regin hf. fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. af BBA/Legal ehf., kt. 661098-2959, Höfðatorgi 2, 105 Reykjavík og Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Undir könnun BBA/Legal ehf. féllu til félögin Reginn hf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Laugahús ehf., Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. Könnun Lex ehf. tók til Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. Áreiðanleikakannanirnar tóku til fjárhagsáranna 2009, 2010 og 2011 og er skýrsla Lex ehf. dagsett 16. apríl 2012 og skýrsla BBA/Legal ehf. er dagsett 3. apríl 2012. Til staðar kunna að vera atriði sem falla utan umfangs kannananna sem kunna að skipta Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. máli vegna sölu hlutafjár í Regin en ekki koma fram í lagalegum áreiðanleikakönnunum. Könnunum var ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til verkkaupa varðandi sölu hlutafjár í Regin.

Tæknileg áreiðanleikakönnun á fasteignum Regins var framkvæmd af VSÓ ráðgjöf ehf., kt. 681272-0979, Borgartúni 20, 105 Reykjavík, fyrir Regin hf. Markmið áreiðanleikakönnunarinnar var að varpa ljósi á hvort ástand og tæknilega útfærslur bygginga og tilheyrandi búnaðar væru í samræmi við þau viðhalds- og rekstrarmarkmið sem félagið hefur sett sér. Uppfærð var tæknileg áreiðanleikakönnun VSÓ ráðgjafar ehf. á Verslunarmiðstöðinni Smáralind frá því í maí 2010. Gerð var tæknileg áreiðanleikakönnun á Egilshöll (Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf.), þar að auki voru rýndar viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir aðrar fasteignir í eigu Regins og teknar prufuúttektir á 11 eignum.

2.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum Landsbankans í Regin:

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. á 1.299.987.000 hluti í Regin eða sem nemur yfir 99,9% hlutafjár. Blámi fjárfestingarfélag ehf. á 13.000 hluti eða sem nemur undir 0,1% hlutafjár. Báðir þessir aðilar eru dótturfélög Landsbankans og að fullu í eigu bankans. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. er seljandi hlutafjár í Regin í almennu hlutafjárútboði 18. og 19. júní 2012.

Í tengslum við eignarhald Landsbankans á Regin hafa verið gerðar á milli Samkeppniseftirlitsins og aðila, sáttir þar sem Landsbankinn og Reginn fallast á að hlíta ýmsum sértækum skilyrðum í kjölfar samruna dótturfélaga Regins við Landsbankann. Nánari umfjöllun um sáttirnar er að finna í kafla 1.2.7 í útgefandalýsingu dagsettri 11. júní 2012.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur umsjón með töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í því felst meðal annars umsjón með gerð lýsingar og annarra nauðsynlegra gagna í tengslum töku hlutabréfanna til viðskipta. Fyrirtækjaráðgjöf fær greidda þóknun frá Regin vegna þessa.

Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans eru söluaðilar í almennu hlutafjárútbóði í Regin. Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans þiggja þóknun frá seljanda hlutafjár, Eignarhaldsfélagi Landsbankans ehf. vegna sölunnar.

Landsbankinn er leigutaki hjá Regin og er sá 10. stærsti út frá áætluðum leigutekjum 2012. Áætlaðar leigutekjur frá Landsbankanum á árinu 2012 eru innan við 2% af áætluðum heildarleigutekjum félagsins.

Hömlur ehf. dótturfélag Landsbankans, hefur gert tímabundinn rekstrar- og þjónustusamning við Regin sem mun áfram þjónusta og þróa þær eignir sem Hömlur ehf. keypti af félaginu. Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða. Samningurinn er til 30. september 2012 en stjórnendur Regins telja líkur á því að aðilar semji um að framlengja samninginn til loka ársins 2012. Nánari umfjöllun um þjónustusamninginn er í kafla 5.3.5 í útgefandalýsingu Regins dagsettri 11. júní 2012.

Önnur svið Landsbankans en nefnd eru hér að ofan og veita Regin þjónustu eru Lögfræðiráðgjöf Landsbankans og Innri endurskoðun Landsbankans. Í öllum þessum tilvikum er um að ræða tímabundna þjónustu sem mun ljúka við töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Frekari upplýsingar um viðskipti Landsbankans og Regins er að finna í kafla 6.5 í útgefandalýsingu dagsettri 11. júní 2012.

Landsbankanum ber ekki skylda til að meta hvort þátttaka í almennu hlutafjárútbóði í Regin 18. og 19. júní 2012 sé viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, vegna þátttöku sinnar í útbóðinu.

Í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti hefur Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Landsbankinn fer fram á að fjárfestar kynni sér reglurnar sem er að finna á vefslóðinni http://bankinn.landsbankinn.is/library/Documents/Um-Landsbankann/1226_02_Utdrattur_ur_reglum_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf.

2.6 Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingunni vísa hugtökin;

„Reginn“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi, ásamt dótturfélögum,

„Landsbankinn“ og „bankinn“ til Landsbankans hf.; kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi, ásamt dótturfélögum,

„Kauphöllin“ til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi,

„umsjónaraðilinn“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík,

„útbóðið“ til almenns útbóðs á hlutum í Regin 18. og 19. júní 2012 þar sem Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. býður til sölu 975.000.000 hluti í félaginu,

„útbóðsgengi“ til þess gengis sem hlutirnir í Regin verða seldir á en stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. mun ákvarða útbóðsgengi út frá eftirspurn í útbóðinu og verður það á verðbili útbóðsins, 8,1-11,9 kr. á hlut.

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettri 11. júní 2012,

„lýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, útgefandalýsingar dagsettri 11. júní 2012 og samantektar dagsettri 11. júní 2012,

„seljandinn“ til Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., kt. 530407-1790, Austurstræti 11, 155 Reykjavík Íslandi, sem mun bjóða til sölu 975.000.000 hluti í Regin í almennu útbóði 18. og 19. júní 2012.

„Aðalmarkaður“ til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til tiltekinna klukkutíma í verðbréfalýsingunni skal það túlkað sem tilvísun til tímasetninga að íslenskum staðartíma.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

2.7 Skammstafanir

ISK	Íslenskar krónur
kr.	Íslenskar krónur
m	milljónir
m.kr.	Milljónir króna

3 VELTUFÉ, FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA

Stjórnarformaður Regins og forstjóri lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að þeir telji veltufé útgefanda vera fullnægjandi til að uppfylla þarfir félagsins til næstu 12 mánaða frá dagsetningu lýsingarinnar.

Tafla 3.1 sýnir fjármögnun og skuldastöðu Regins þann 31.3.2012. Taflan inniheldur ekki skuldbindingar utan efnahags og skilyrtar skuldbindingar, en þær eru óverulegur hluti af efnahagsreikningi félagsins.

Bent er á samstæðureikninga Regins sem eru hluti af lýsingu, dagsettri 11. júní 2012 og eru birtir þar í heild sinni með skýringum, svo og umfjöllun um fjárhagsupplýsingar í köflum 7 og 8 í útgefandalýsingu sem varða eignir, skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu. Einnig er bent á upplýsingar í kafla 5.1 í verðbréfalýsingu um kostnað sem fellur á Regin vegna þess ferils að fá hlutabréf í Regin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, en ekkert fjárstreymi verður til félagsins í tengslum við fyrirhugað almennt útboð í aðdraganda viðskipta með hlutabréf félaginu í Kauphöllinni, þar sem um er að ræða útboð á þegar útgefnu hlutafé í Regin sem er í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

Fjármögnun og skuldastaða Regins hefur tekið breytingum frá 31.3.2012 með sölu Regins á Laugahúsum ehf, eiganda Sundlaugavegar 30a. Fjallað er um áhrif söllunnar á fjármögnun og skuldastöðu Regins í kafla 8.1 í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 11. júní 2012.

Tafla 3.1 Fjármögnun og skuldastaða 31.3.2012

Fjármögnun 31.3.2012 (m.kr.)		Skuldastaða 31.3.2012 (m.kr.)	
Skammtímaskuldir		Greiðsluhæfi	
- með ábyrgðum	0	Handbært fé	984
- með veði	2.060	Markaðsverðbréf	0
- án ábyrgða/veðs	333	Greiðsluhæfi samtals	984
Skammtímaskuldir samtals	2.393	Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	391
Langtímaskuldir		Skammtímaskuldir	
- með ábyrgðum	0	Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.847
- með veði	17.437	Næsta árs afborgun langtímaskulda	546
- án ábyrgða/veða	601	Skammtímaskuldir samtals	2.393
Langtímaskuldir samtals	18.038	Langtímaskuldir	
Eigið fé		Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.437
Hlutafé	1.300	Aðrar langtímaskuldir	601
Yfirverðsreikningur hlutafjár	6.871		
Matsbreyting fjárfestingaeigna	500		
Ójafnað eigið fé	-19		
Eigið fé samtals	8.652	Langtímaskuldir samtals	18.038
Samtals fjármögnun	29.083	Nettó skuldastaða	19.056

4 SKILMÁLAR OG SKILYRÐI ÚTBOÐSINS

Útboðið, sem er til umfjöllunar í verðbréfalýsingunni, telst almennt útboð til íslenskra fjárfesta í samræmi við 43. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Í útboðinu býður Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. til sölu 975.000.000 hluti í Regin eða sem nemur 75% af útgefnu hlutum í félaginu.

Markmið Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. með útboðinu eru eftirfarandi:

- Megin markmið Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. er að Reginn uppfylli skilyrði Kauphallarinnar um dreifingu hlutafjár og er í þessu samhengi bæði horft til þess að almenningur og fagfjárfestar eignist hlut í Regin.
- Að selja sem stærstan hlut sinn í félaginu að því gefnu að fyrir hann fái ásettlegt verð.
- Að fá sterka hluthafa að Regin sem geta stutt við félagið til framtíðar, félaginu og hluthöfum til hagsbóta.

Stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. mun falla frá útboðinu ef eftirspurn í útboðinu verður ekki nægjanleg til að ná megin markmiði útboðsins, þ.e. ef skilyrðum Kauphallarinnar um dreifingu hlutafjár verður ekki náð. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. mun einnig falla frá útboðinu náist ekki að selja yfir 50% af heildarhlutafé í Regin. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér einnig rétt til þess að falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki í júní 2012 fyrirbyggjandi umsókn Regins um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Ef stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu í samræmi við framansagt munu allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu teljast ógildar.

Í útboðinu eru til sölu þegar útgefnir hlutir í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Útboðið er ekki sölutryggt. Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins, hyggst taka þátt í áskriftarhluta útboðsins. Um þátttöku hans munu gilda reglur um þátttöku stjórnenda Landsbankans og dótturfélaga í útboðinu. Þar fyrir utan hafa Reginn og Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. ekki vitneskju um að aðilar í stjórn eða framkvæmdastjórn Regins hafi í hyggju að skrá sig fyrir hlutum í útboðinu og vita ekki til þess að einhverjir aðilar hafi í hyggju að skrá sig yfir meira en 5% af útboðinu.

4.1 Útgefandi

Reginn hf.

Kennitala: 630109-1080

Heimilisfang: Hagasmára 1, 201 Kópavogi

Sími: +354 590 8000

Vefsíða: www.reginn.is

4.2 Seljandi

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf.

Kennitala: 530407-1790

Heimilisfang: Austurstræti 11, 155 Reykjavík

4.3 Umsjónaraðili og söluaðilar útboðs

4.3.1 Umsjónar- og söluaðili áskrifta í tilboðsbók og áskriftarhluta:

Landsbankinn hf. - Fyrirtækjaráðgjöf

Kennitala: 471008-0280

Heimilisfang: Austurstræti 11, 155 Reykjavík

Sími: +354 410 4000

Vefsíða: www.landsbankinn.is

Tölvupóstur: fyrirtækjaradgjof@landsbankinn.is

4.3.2 Söluaðili áskrifta í tilboðsbók:

Landsbankinn hf. – Markaðsviðskipti

Kennitala: 471008-0280

Heimilisfang: Austurstræti 11, 155 Reykjavík

Sími: +354 410 4000

Tölvupóstur: reginnutbod@landsbankinn.is

4.3.3 Aðstoð vegna áskriftarhluta

Landsbankinn hf. – Verðbréfa- og lífeyrisráðgjöf

Kennitala: 471008-0280

Heimilisfang: Austurstræti 11, 101 Reykjavík

Sími: +354 410 4040

Tölvupóstur: fjarmalaradgjof@landsbankinn.is

4.4 Stærð útboðsins, skipting og verð

Í útboðinu verða boðnir til sölu 975.000.000 hlutir, eða sem samsvarar 75% af útgefnum hlutum í Regin. Hlutirnir eru í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Þar af eru 65% eða 633.750.000 hlutir boðnir fjárfestum sem eru með áskriftir að lágmarki 50.000.000 kr. að kaupverði og 35% eða 341.250.000 hlutir eru boðnir fjárfestum sem eru með áskriftir á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. kaupverði. Stjórn seljanda áskilur sér rétt til að gera breytingar á þessari skiptingu reynist eftirspurn gefa tilefni til þess þegar til úthlutunar kemur í lok áskriftartímabilsins. Framangreind markmið seljanda í tengslum við útboðið verða höfð að leiðarljósi við slíka ákvörðun.

Hlutirnir í Regin eru boðnir til sölu á verðbilinu 8,1-11,9 kr. á hlut. Heildarsöluandvirði útboðsins er á bilinu 7.897.500.000-11.602.500.000 kr.

Allir hlutir í útboðinu verða seldir á sama útboðsgengi sem verður á framangreindu verðbili. Stjórn seljanda tók ákvörðun um framangreint verðbil og mun ákvarða endanlegt útboðsgengi út frá eftirspurn í útboðinu.

4.5 Áskriftartímabil

Útboðið hefst kl. 10:00 þann 18. júní 2012 og lýkur kl. 16:00 þann 19. júní 2012. Ekki er tekið við áskriftum utan þessa tímabils.

4.6 Skilyrði fyrir þátttöku

Útboðið er markaðsett á Íslandi. Skilyrði fyrir þátttöku er að þeir einstaklingar og lögaðilar, sem vilja taka þátt í útboðinu, hafi íslenska kennitölu og séu fjárráða. Einstaklingum undir 18 ára aldri og þeim einstaklingum og lögaðilum sem ráða ekki yfir búi sínu er þar af leiðandi ekki heimil þátttaka í útboðinu.

Starfsmenn og stjórnendur Landsbankans og dótturfélaga hafa heimild til þátttöku í útboðinu með sömu skilmálum og allur almenningur með eftirfarandi undantekningum:

- 1) Starfsmenn og stjórnendur Landsbankans og dótturfélaga hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni og skoðast áskriftir þeirra því gerðar á útboðsgengi. Útboðsgengið mun ávallt vera innan þess verðbils sem tilgreint er í kafla 4.4.
- 2) Áskriftir starfsmanna og stjórnenda Landsbankans og dótturfélaga verða að berast fyrir klukkan 14:00 fyrir sölu dag útboðsins, þann 18. júní 2012.
- 3) Eftirfarandi starfsmenn og stjórnendur Landsbankans mega ekki taka þátt í útboðinu:
 - a. Starfsmenn Fyrirtækjaráðgjafar.
 - b. Starfsmenn Markaðsviðskipta.
 - c. Bankastjóri, bankaráð og ritari bankaráðs.
 - d. Starfsmenn innri endurskoðunar.
 - e. Framkvæmdastjóri Fjármála, framkvæmdastjóri Fyrirtækjabanka og framkvæmdastjóri Markaða- og Fjárfstýringar.

4.7 Skráning áskrifta

Tekið verður við áskriftum á sérstökum áskriftarformum. Áskriftarform vegna áskrifta sem eru að lágmarki 50.000.000 kr. verða á pappír og þau má nálgast hjá umsjónaraðila og söluaðilum útboðsins. Áskriftarform vegna áskrifta á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. að kaupverði verða rafræn á áskriftarvef á vef Landsbankans, www.landsbankinn.is/reginnutbod

Þátttaka í útboðinu er skuldbindandi og hafi fjárfestir staðfest áskrift sína, telst hún vera skuldbindandi af hans hálfu. Fjárfesti, sem staðfest hefur þátttöku sína, er ekki heimilt að draga áskrift sína til baka eða breyta henni. Í útboðinu er ein áskrift heimil fyrir hverja kennitölu.

Fjárfestir getur í áskrift sinni skilyrt áskrift sína við það að endanlegt útboðsgengi fari ekki umfram ákveðið hámarksverð á hlut, sem hann tilgreinir á áskriftarforminu. Verði útboðsgengi hærra en tilgreint hámarksverð verður viðkomandi fjárfesti ekki úthlutað neinum hlut til kaupa í útboðinu. Ef fjárfestir tilgreinir ekkert hámarksverð á tilboðsforminu skoðast sú áskrift sem gerð á útboðsgengi. Útboðsgengið mun ávallt vera innan þess verðbils sem tilgreint er í kafla 4.4.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér rétt til þess að hafna áskriftum í heild eða að hluta án nánari skýringa.

Umsjónaraðili áskilur sér rétt til þess að krefjast tryggingar fyrir greiðslu áskrifta. Ef áskrifandi verður ekki við þessari kröfu áskilur umsjónaraðili sér rétt til þess að ógilda áskrift viðkomandi að hluta til eða heild. Með tryggingu er átt við tryggingu sem umsjónaraðili telur fullnægjandi en hún getur verið í formi veðs í innlánsreikningi í banka eða verðbréfafyrirtæki. Tryggingin verður felld niður þegar áskrift er greidd á réttum tíma og með réttum hætti í samræmi við greiðslufyrirmæli.

Fjárfestir skal í áskrift sinni jafnframt tilgreina þann vörsluaðila (reikningsstofnun eða annar aðili sem er með aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf.) sem hann óskar eftir að móttaki þá hluti sem honum verða afhentir við uppgjör viðskipta.

Landsbankinn annast innheimtu og uppgjör vegna útboðsins. Umsjónaraðili, söluaðilar, seljandi og útgefandi munu ekki leggja kostnað á fjárfesta vegna útboðsins. Fjárfestum er þó bent á að kynna sér sérstaklega hvort á þá muni falla kostnaður frá öðrum aðilum í tengslum við útboðið.

Á áskriftarformi lýsir fjárfestir því yfir að:

- hann samþykki skilmála útboðsins sem fram koma í verðbréfalýsingunni og hafi kynnt sér upplýsingar um hlutina og útgefanda þeirra í lýsingu dagsettri 11. júní 2012, sem verðbréfalýsingin er hluti af;
- hann geri sér grein fyrir að áskrift hans er skuldbindandi;
- hann geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í fjárfestingu í hlutum í Regin.
- að í verðbréfalýsingunni hafi honum verið kynnt það að Landsbankanum sé ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í Regin sé viðeigandi fyrir fjárfestinn og nýtur fjárfestirinn því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

4.7.1 Tilboðsbók - áskriftir að kaupverði að lágmarki 50.000.000 kr.

Áskriftum sem eru að lágmarki 50.000.000 kr. að kaupverði skal skila til umsjónaraðila og söluaðila á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans og Markaðsviðskiptum Landsbankans. Áskriftarformið skal vera útfyllt og undirritað af fjárfesti eða aðila sem hefur til þess fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti. Símanúmer og tölvupóstfang umsjónaraðila og söluaðila er að finna í kafla 4.3.1 og 4.3.2.

Í tilboðsbók skila fjárfestar inn tilboðum þar sem þeir tilgreina heildarkaupverð tilboðsins og skulu tilboð vera á verðbilinu 8,1-11,9 kr. á hlut. Heildarkaupverð hluta skal vera að lágmarki 50.000.000 kr. Ekkert hámark er á heildarkaupverði hluta.

Í tilboðsbók er einungis ein áskrift heimiluð fyrir hverja kennitölu. Fjárfestum er þó heimilt að skipta heildaráskrift sinni í minni undirtilboð á mismunandi verði. Ef skilað er áskrift fyrir sömu kennitölu, bæði á áskriftarvef og í tilboðsbók, þá er áskrift á áskriftarvef felld niður og dæmd ógild.

Undirritað áskriftarform skal afhenda eða senda umsjónaraðila og söluaðilum í tölvupósti fyrir lok útboðs. Ef áskriftarform er sent í tölvupósti skal frumrit afhent eða póstlagt í síðasta lagi þann 20. júní 2012. Símanúmer, tölvupóstfang og heimilisfang umsjónaraðila og söluaðila er að finna í köflum 4.3.1 og 4.3.2.

Staðfesting umsjónaraðila og söluaðila á móttöku undirritaðs áskriftarforms er forsenda gildrar sönnunar á áskrift í tilboðsbók. Fjárfestir mun fá senda staðfestingu á móttöku á það tölvupóstfang sem hann tilgreindi á áskriftarforminu. Staðfestingin verður send eins fljótt og unnt er og í síðasta lagi innan tveggja klukkutíma frá lokum áskriftartímabils.

4.7.2 Áskriftarhluti – áskriftir sem eru á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. að kaupverði

Áskriftum sem eru á bilinu 100.000–49.999.999 kr. að kaupverði skal skila rafrænt á vefsíðu Landsbankans, www.landsbankinn.is/reginnutbod á sérstökum áskriftarformum (áskriftarvef).

Til þess að nálgast rafræna áskriftarformið verður fjárfestir að skrá sig á áskriftarvefinn með kennitölu sinni og lykilorði sem hann pantar á áskriftarvefnum og fær sent innan nokkurra mínútna sem rafrænt skjal í netbanka sinn, sem getur verið hvaða íslenski viðskiptabanki sem er.

Á áskriftarvefnum er einungis hægt að skrá eina áskrift fyrir hverja kennitölu. Ef skilað er áskrift fyrir sömu kennitölu, bæði á áskriftarvef og í tilboðsbók, þá er áskrift á áskriftarvef felld niður og dæmd ógild.

Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildrar áskriftar og birtist slík staðfesting við lok skráningar áskriftarinnar. Staðfestinguna má prenta út. Leiki vafi á gildi áskriftar verður fjárfestir að geta framvísað staðfestingunni til að færa sönnur á áskrift sína.

Fjárfestir skal tilgreina kaupverð þeirra hluta sem hann óskar eftir að kaupa í útboðinu. Endanleg áskrift kaupverðs er reiknuð með námundun, þar sem kaupverð er reiknað sem margfeldi fjölda heilla hluta og verðs fyrir hvern hlut. Ekki er hægt að skrá áskriftir sem eru undir 100.000 kr. að kaupverði og yfir 49.999.999 kr. að kaupverði.

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu er gefinn kostur á að skila netáskrift fyrir hönd fjárfestis á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsjónaraðila útboðsins. Áskriftarformið skal vera útfyllt og undirritað af aðila sem hefur til þess heimild og skal fylgja yfirlýsing frá fjármálastofnuninni þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti, auk þess sem fjármálastofnunin skal ábyrgjast greiðslu kaupverðs. Tekið er við áskrift eignastýringaraðila til kl. 16.00 þann 18. júní 2012. Símanúmer og tölvupóstfang umsjónar- og söluaðila er að finna í kafla 4.3.1.

Verðbréfa- og lífeyrisráðgjöf Landsbankans mun veita upplýsingar um útboðið og tæknilegar upplýsingar er varða áskriftarvefinn í síma og með tölvupósti á milli kl. 9:00 og 20:00 á meðan áskriftartímabilið stendur yfir. Símanúmer og tölvupóstfang Verðbréfa- og lífeyrisráðgjafar Landsbankans er að finna í kafla 4.3.3.

4.8 Skerðing áskrifta og úthlutun

Komi til þess að eftirspurn eftir hlutum í útboðinu verði meiri en sem nemur þeim hlutum sem boðnir eru til sölu í útboðinu, verður skerðing með eftirfarandi hætti:

- **Áskriftir undir útboðsgengi** verða ekki samþykktar og fá þeir aðilar sem bjóða verð undir útboðsgengi ekki úthlutað hlutum í útboðinu.
- **Áskriftir í tilboðsbók, sem hver og ein er að lágmarki 50 m.kr. að kaupverði.** Áskriftir þeirra sem bjóða verð á og yfir útboðsgengi verða samþykktar, þó þannig að ef umframeftirspurn verður í þessum hluta útboðsins verða áskriftir þeirra skertar hlutfallslega. Skerðing verður hlutfallsleg með tilliti til heildartilboðsfjárhæðar þeirra tilboðsgjafa sem buðu á og yfir útboðsgengi að teknu tilliti til tilboðsgengis þeirra. Þetta merkir að óski tveir aðilar eftir því að kaupa sama fjölda hluta, annar þeirra býður verð yfir útboðsgengi en hinn býður útboðsgengi, þá mun skerðing þess aðila sem býður verð yfir útboðsgengi verða minni en til þess aðila sem bauð útboðsgengi. Þrátt fyrir framansagt áskilur seljandi hlutafjár sér rétt til þess að bregða frá þessum úthlutunarreglum til þess að ná fram markmiðum sínum með sölnni sbr. kafla 4, án frekari rökstuðnings. Fjárfestum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðun um niðurskurð eða gildi hennar.
- **Áskriftir á áskriftarvef, sem hver og ein er á bilinu 100.000 kr. til 49.999.999 kr. að kaupverði.** Áskriftir aðila sem eru á útboðsgengi og á hámarksgengi sem er hærra en útboðsgengi verða samþykktar. Verði umframáskrift í þessum hluta útboðsins verður skerðing áskrifta með þeim hætti að áskriftir verða ekki skertar niður fyrir 100.000 kr. að kaupverði. Leitast verður við að skerða ekki áskriftir sem eru allt að 2 m.kr. að kaupverði. Að öðru leyti verður skerðing hlutfallsleg. Tilgangur þessa er að stuðla að því að Reginn uppfylli skilyrði Aðalmarkaðar Kauphallarinnar varðandi fjölda hluthafa og dreifingu hlutafjár. Fjárfestar geta ekki óskað eftir frekari rökstuðningi fyrir niðurskurði, andmælt ákvörðun um niðurskurð eða gildi hennar.

Verði umframeftirspurn í öðrum hluta útboðsins en eftirspurn í hinum hluta þess minni en sem nemur fjölda boðinna hluta áskilur seljandi sér rétt til þess að breyta þeim fjölda hluta sem eru boðnir til sölu í hvorum hluta útboðsins fyrir sig.

4.9 Niðurstöður útboðs

Niðurstöður útboðsins verða kynntar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu fyrir kl. 16:00 þann 20. júní 2012. Jafnframt verður birt tilkynning á vefsíðu Regins, www.reginn.is og á vefsíðu Landsbankans, www.landsbankinn.is.

4.10 Úthlutun, greiðsla og afhending hluta

Eftir að tilkynnt hefur verið opinberlega um niðurstöður útboðsins og Kauphöllin hefur tilkynnt opinberlega um samþykkt umsóknar útgefanda um töku hluta Regins til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, geta fjárfestar sem skráðu áskrift sína á áskriftarvef nálgast upplýsingar um úthlutun í útboðinu og greiðslufyrirmæli á vefsíðu Landsbankans, www.landsbankinn.is, með því að nota sömu aðgangsaðkenni og notuð voru við skráningu áskriftar. Gert er ráð fyrir að upplýsingarnar verði aðgengilegar þann 21. júní 2012.

Fjárfestum, sem skráðu áskrift sína í tilboðsbók, munu fá sendar upplýsingar í tölvupósti um úthlutun og greiðslufyrirmæli vegna úthlutaðra hluta þegar framangreindar tilkynningar hafa verið birtar opinberlega. Upplýsingarnar verða sendar með tölvupósti á það tölvupóstfang sem fjárfestir tilgreindi í áskrift sinni, en gert er ráð fyrir að upplýsingarnar verði sendar þann 21. júní 2012.

Fjárfestum verður ekki sendur greiðsluseðill á pappír í hefðbundnum pósti. Rafrænn greiðsluseðill verður þó aðgengilegur í netbönum.

Gjalddagi og eindagi greiðsluseðla vegna útboðsins er 27. júní 2012.

Stjórn Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. gerir ráð fyrir því að verði einhverjir greiðsluseðlar ógreiddir að eindaga liðnum muni þeir vera felldir niður og undirliggjandi úthlutun að sama skapi felld niður og gerð ógild. Er Eignarhaldsfélagi Landsbankans ehf. þá frjálst að halda þeim hlutum sem ekki hefur borist greiðsla fyrir eða selja þá til þriðja aðila án tilkynningar til áskrifanda. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér þó rétt til þess að innheimta gjaldfallin áskriftarloforð með dráttarvöxtum og eftir atvikum með atbeina dómstóla, í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar. Landsbankinn hefur milligöngu um móttöku

greiðslu og afhendingu hluta. Afhending hluta fer einungis fram gegn greiðslu áskriftarloforða og mun eiga sér stað þann 29. júní 2012, í síðasta lagi fyrir lok dagsins. Hlutir í Regin verða afhentir rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. Vörsluaðilar munu móttaka hluti inn á vörslureikning viðkomandi fjárfestis í samræmi við upplýsingar frá umsjónaraðila.

5 UPPLÝSINGAR UM HLUTABRÉFIN OG TÖKU ÞEIRRA TIL VIÐSKIPTA

5.1 Taka hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar

Stjórn Regins hefur óskað eftir að öll útgefin hlutabréf í Regin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar en útgefandi telur sig uppfylla öll skráningarskilyrði Kauphallarinnar, sem tilgreind eru í kafla 1.1 í reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga frá desember 2009, að skilyrði er varðar hlutafjárdreifingu undanskildu. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og birta niðurstöðu sína almenningi opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu. Gert er ráð fyrir að Kauphöllin staðfesti þá að félagið uppfylli öll skilyrði fyrir töku hlutabréfa þess til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, fyrir utan skilyrði er varða hlutafjárdreifingu. Til þess að félagið uppfylli skilyrði um hlutafjárdreifingu, samkvæmt reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, skulu skilyrði fyrir nægjanlegu framboði og eftirspurn vera fyrir hendi til að stuðla að áreiðanlegri verðmyndun. Nægjanlega mörg hlutabréf skulu vera í eigu almennra fjárfesta. Til viðbótar skal félag hafa nægjanlegan fjölda hluthafa. Samkvæmt fyrrgreindum reglum Kauphallarinnar þá telst nægjanlegur fjöldi hlutabréfa vera í eigu almennra fjárfesta þegar 25% hlutabréfa innan sama flokks eru í eigu almennra fjárfesta. Nægjanlegur fjöldi hluthafa telst vera ef a.m.k. 500 hluthafar eiga hlutabréf að verðmæti u.þ.b. 100.000 krónur. Með almennum fjárfesti er átt við fjárfesti sem ekki er innherji, aðili fjárhagslega tengdur innherja, móður- eða dótturfélag eða aðili sem á meira en sem nemur 10% af hlutafé félagsins. Við útreikning á hlutum sem ekki eru í eigu almennra fjárfesta, eru hlutir í eigu hluthafa sem hafa skuldbundið sig til að losa sig ekki við hlut sinn í lengri tíma (svokallaðar söluhömlur), teknir með.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu með almennu útboði á þegar útgefnum hlutum í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. en fallið verður frá útboðinu verði eftirspurn ekki nægjanleg til að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu, líkt og lýst er í kafla 4. Útboðið telst almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og er beint að íslenskum fjárfestum. Í útboðinu mun Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. bjóða til sölu 975.000.000 hluti í Regin. Útboðið mun fara fram dagana 18. og 19. júní 2012 og munu niðurstöður útboðsins liggja fyrir 20. júní 2012. Að því gefnu að lágmarksskilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu verði uppfyllt með útboðinu og Kauphöllin hafi áður samþykkt umsókn Regins með fyrirvara um hlutafjárdreifingu, þá mun Kauphöllin taka öll útgefin hlutabréf (1.300.000.000 kr.) í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrsti dagur viðskipta með hluti í Regin í Kauphöllinni verður í fyrsta lagi þann 2. júlí 2012 og verður fyrsti viðskiptadagurinn tilkynntur af Kauphöllinni með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér rétt til þess að falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki í júní 2012 fyrirbyggjandi umsókn Regins um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Ef eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. mun gefa möguleika á stjórnarsetu eftir útboðið áskilur Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. sér rétt til að neyta réttar síns sem almennur hluthafi í félaginu í samræmi við samþykktir félagsins, svo sem greiða atkvæði á hluthafafundum og taka sæti í stjórn.

Reginn ber allan kostnað af því að fá hlutabréf í félaginu tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni. Áætlaður heildarkostnaður er um 70 m.kr. og er um að ræða þóknun til umsýjaraðila, kostnað samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins og Kauphallarinnar, kostnað vegna rafrænnar skráningar hluta í Regin ásamt öðrum kostnaði í tengslum við töku hlutabréfanna til viðskipta í Kauphöll.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. greiðir þóknun af söluandvirði allra seldra hluta sem áætlað er að nemi 205.335.000-301.665.000 kr. ef allir hlutir sem til sölu eru í útboðinu verða seldir. Þar sem um er að ræða útboð á þegar útgefnum hlutum er enginn kostnaður við útgáfu hlutanna. Áætlað nettósöluandvirði útboðsins er 7.692.165.000-11.300.835.000 kr. ef allir hlutir sem til sölu eru í útboðinu verða seldir og rennur til Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf.

Reginn stefnir að því að gera samning um viðskiptavakt með hluti í félaginu eftir fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Reginn mun birta opinberlega tilkynningu um gerð slíks samnings þegar hann hefur verið undirritaður þar sem fyrirkomulag viðskiptavaktarinnar verður skýrt.

5.2 Hlutfé

Útgefið hlutfé í Regin er 1.300.000.000 kr. og er hver hlutur ein íslensk króna að nafnvirði.

Allir hlutir í Regin eru í einum flokki og eru allir jafnréttáir samkvæmt samþykktum félagsins. Engar takmarkanir eru á framsali hlutanna.

Hlutabréfin eru gefin út í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutfélög. Hlutabréfin eru nafnbref og eru rafrænt skráð hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Auðkenni hlutanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. er REGINN og ISIN númer þeirra er IS0000021301.

5.3 Atkvæðis- og forgangsréttur

Hverri einni krónu í hlutfé fylgir eitt atkvæði á hluthafafundum Regins.

Hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Heimilt er að víkja frá þessu ákvæði, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög.

5.4 Eignaréttindi og framsal hluta

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa skodast sem fullgild sönnun fyrir eignarétti að hlutum í félaginu, og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins.

Réttindi hluthafa eru á hverjum tíma háð samþykktum félagsins og gildandi löggjöf. Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglur sem settar eru á grundvelli þeirra.

5.5 Arðgreiðslur

Ákvörðun um greiðslu arðs getur einungis farið fram á aðalfundi Regins sem halda skal fyrir lok apríl mánaðar ár hvert. Reginn greiddi ekki arð fyrir árin 2009, 2010 og 2011.

Samkvæmt 102. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög skal gjalddagi arðs ekki vera síðar en sex mánuðum eftir að ákvörðun um úthlutun hans hefur verið tekin. Samkvæmt 31. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög er arðgreiðsla lokið ef hlutfélag greiðir þeim sem á útborgunardegi er skráður eigandi hlutabréfa í hlutaskrá eða hefur á þeim degi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutnum. Hlutfélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Ef um er að ræða hlutfélög, sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað, skal slík tilkynning send viðkomandi markaði fyrir aðalfund.

Reginn mun fara eftir tilmælum Kauphallarinnar varðandi tilhögun greiðslu arðs en Kauphöllin mælist til þess að viðskipti án arðs hefjist næsta viðskiptadag eftir arðsákvörðunardag (aðalfundardag) og að greiðsla arðs fari fram eigi síðar en 30 dögum eftir arðsréttindadag.

Þeir aðilar sem tilgreindir eru í hlutaskrá í lok arðsréttindadags eiga tilkall til arðs. Þar sem hlutabréfaviðskipti í Kauphöllinni eru gerð upp á þriðja viðskiptadegi eftir að viðskipti eiga sér stað (uppgjörstíminn er T+3) er

arðsréttindadagur þriðji viðskiptadagur eftir arðsákvörðunardag (aðalfundardag) sem tryggir að viðskipti án arðs hefjast ekki fyrir en daginn eftir að arðstillaga hefur verið samþykkt á aðalfundi.

Athygli er vakin á því að það er á ábyrgð hluthafa að aðsetur þeirra sé rétt skráð í hlutaskrá félagsins. Félagið mun þar af leiðandi ekki taka ábyrgð á því að greiðslur eða tilkynningar misfarist hafi félaginu ekki borist tilkynning um breytt aðsetur hluthafa. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á, getur hann vitjað hann á skrifstofu Regins innan fjögurra ára frá gjalddaga. Réttur til arðs fyrnist á fjórum árum í samræmi við lög nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda og fellur þá til útgefanda.

Ekki eru til staðar takmarkanir á arðgreiðslum úr Regin fyrir utan þær sem fram koma í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, og varða þá fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. framangreindra laga er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa.

Þó er bent á að í lánasamningum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., dótturfélags Regins, við Landsbankann og Íslandsbanka hf. er takmörkun á greiðslu arðs þar sem Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skuldbindur sig til þess að greiða ekki út arð, hvorki í reiðufé né á annan hátt nema félagið sé í skilum, engin vanefnd hafi átt sér stað eða sé fyrirsjáanleg og félagið afhendi lánveitanda skriflega áætlun 30 dögum fyrir fyrirhugaða arðgreiðslu sem sýni fram á að félagið muni uppfylla fjárhagsleg skilyrði lánsamnings þrátt fyrir fyrirhugaða arðgreiðslu. Í lánasamningi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. við Landsbankann er takmörkun á greiðslu hlutafjár þar sem óheimilt er að lækka hlutafé eða greiða út hlutafé félagsins með öðrum hætti. Umfjöllun um lánaskilmála Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. er að finna í kafla 8.9 í útgefandalýsingu Regins, dagsettri 11. júní 2012.

Að undanskildum arðgreiðslum hafa hluthafar engan rétt til hlutdeildar í hagnaði Regins.

Upplýsingar um arðgreiðslustefnu Regins er að finna í kafla 9.2.5 í útgefandalýsingu Regins, dagsettri 11. júní 2012.

5.6 Slit eða sameining félagsins

Samkvæmt samþykktum Regins þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu félagsins við annað félag sé gild.

Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanevnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög.

5.7 Yfirtökuskylda

Í X. kafla laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti er kveðið á um að aðili, sem hafi náð beinum eða óbeinum yfirráðum yfir félaginu, skuli innan fjögurra vikna eftir að yfirráðum er náð gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð. Með yfirráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við;

1. hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu,
2. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu, eða
3. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar í félaginu.

Tilboðsgjafi skal bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutaflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Við dagsetningu lýsingarinnar á Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. yfir 99,9% af útistandandi hlutafé í Regin. Í útboðinu, sem lýst er í kafla 4, býður Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. til sölu 75% af heildarhlutafé í Regin. Leiði niðurstöður útboðsins til þess að eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. í Regin verði umfram 30% við fyrirhugaða töku allra útgefinna hlutabréfa í Regin til viðskipta í Kauphöllinni, verður Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. ekki yfirtökuskylt svo lengi sem það eykur ekki við hlut sinn eins og hann var við töku hlutabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Þetta gildir þó ekki ef eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. fer undir 30% og svo aftur yfir 30%, sbr. 7. mgr. 100 gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

5.8 Innlaun og innlausnarákvæði

Samkvæmt samþykktum Regins er hluthöfum ekki skylt að sæta innlaun á hlutum sínum nema lög mæli svo fyrir.

Í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög eru ákvæði um innlaun hlutabréfa, en þar er kveðið á um að hluthafi og stjórn félags geti í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlaun hluthafa sem fari með meira en 9/10 hlutafjár í félagi og hefur yfirráð yfir samsvarandi atkvæðamagni. Minnihlutaeigendur geta að sama skapi krafist innlausnar undir slíkum kringumstæðum.

Í lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti eru einnig innlausnarákvæði. Þar er kveðið á um að ef aðili, sem sett hefur fram yfirtökutilboð, hafi eignast meira en 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félagi geti tilboðsgjafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlaun tilboðsgjafans á hlutum sínum. Minnihlutaeigendur geta að sama skapi krafist innlausnar undir slíkum kringumstæðum.

5.9 Söluhömlur

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. mun eiga að minnsta kosti 25% af heildarhlutafé í Regin að útboðinu loknu. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. hefur skuldbundið sig til að selja ekki 25% af heildarhlutafé í Regin í 10 mánuði frá töku hlutabréfa í Regin til viðskipta í Kauphöllinni. Ef Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. mun eiga meira en 25% eignarhlut að útboðinu loknu, er því frjálst að gera hvað sem er við þann hlut sem er umfram 25%.

5.10 Skattar

Um skattlagningu hluta í Regin fer samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Hér á eftir fer stutt samantekt á skattalegri meðhöndlun hlutanna samkvæmt núgildandi lögum. Mælt er með því að fjárfestar kynni sér þær breytingar sem kunna að verða á skattalöggjöfinni. Samantekt þessi er ekki tæmandi og er fjárfestum ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í hlutabréfunum.

Allar greiðslur tengdar hlutum í Regin á Íslandi, þar sem skrifstofa félagsins er skráð og þar sem sótt er um töku hlutabréfanna til viðskipta, eiga sér stað án staðgreiðslu eða frádráttar vegna eða í tengslum við núverandi eða tilvonandi skatt eða álagningu hvaða nafni sem nefnist og innheimtur er af hvaða skattayfirvöldum sem er, nema þar sem lög gera kröfu um slíka staðgreiðslu eða frádrátt, sbr. lög nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og/eða lög nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda eða önnur lög sem kunna að öðlast gildi. Í slíkum tilvikum greiðir Reginn ekki nein aukaleg gjöld af upphæðum sem haldið er eftir í samræmi við slíka staðgreiðslu eða frádrátt.

Hlutir í félaginu eru stimpilskyldir og greiddi Reginn af þeim stimpilgjöld við útgáfu. Sala hluta í félaginu er ekki stimpilskyld.

5.10.1 Aðilar búsettir á Íslandi

Arðgreiðslur

Regin ber skylda til að halda eftir staðgreiðslu skatts af arðgreiðslum bæði til einstaklinga og lögaðila sem búsettir eru og skattskyldir á Íslandi, skv. ákvæðum 2. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 5. gr. laga nr. 94/1996, um fjármagnstekjuskatt. Skatthlutfallið í staðgreiðslu skal miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við greiðslunni. Skatthlutfall einstaklinga utan rekstrar og flestra lögaðila er 20%.

Flestir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) geta fært sérstakan frádrátt á skattframtali sem nemur fjárhæð arðgreiðslunnar eins og nánar er kveðið á um í 9. t. l. 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af arði engin. Við álagningu fá slík félög endurgreidda afdregna staðgreiðslu reynist álagður tekjuskattur félagsins lægri fjárhæð en sem nemur afdreginni staðgreiðslu.

Söluhagnaður

Söluhagnaður þeirra einstaklinga og lögaðila er skattskyldur sem fjármagnstekjur. Skatthlutfall einstaklinga er 20%. Einstaklingar geta jafnað tap vegna sölu hlutabréfa og hagnað af sölu annarra hlutabréfa. Til þess að þetta megi eiga sér stað þarf hagnaðurinn/tapið að hafa átt sér stað innan sama árs. Ekki er heimilt að yfirfæra tap vegna sölu hlutabréfa og jafna á móti framtíðarhagnaði af sölu hlutabréfa.

Flestir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) geta fært sérstakan frádrátt á skattframtali sem nemur fjárhæð söluhagnaðar eins og nánar er kveðið á um í 9. a. t. l. 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af arði engin. Við álagningu fá slík félög endurgreidda afdregna staðgreiðslu reynist álagður tekjuskattur félagsins lægri fjárhæð en sem nemur afdreginni staðgreiðslu. Aðrir skattskyldir lögaðilar eru skattlagðir af söluhagnaði eins og öðrum tekjum og til frádráttar álögðum skatti kemur sá staðgreiðsluskattur sem innheimtur var af arðinum við greiðslu hans.

5.10.2 Aðilar búsettir erlendis

Arðgreiðslur

Regin ber skylda til að draga skatt af arðgreiðslum til einstaklinga með skráða búsetu utan Íslands. Skatthlutfallið er 20% og er réttilega ákvörðuð staðgreiðsla endanleg álagning á Íslandi á arðgreiðslurnar. Staðgreiðsluhlutfall erlendra lögaðila af arði er 18%, sbr. b. lið 7. t. l. 70. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Um erlenda lögaðila sem heimilisfastir eru innan hins Evrópska efnahagssvæðis gilda sams konar reglur og um innlenda lögaðila, þ.e. m.a. um rétt til að skila inn framtali þar sem á móti arðstekjunum verði færður sérstakur jafnhár frádráttur. Arður sem flestir lögaðilar fá frá Íslandi (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) er því í reynd skattfrjáls þar sem afdregin staðgreiðsla verður endurgreidd við álagningu. Rétt er að taka fram að ákvæði tvísköttunarsamninga geta leitt til þess að staðgreiðsluhlutfall arðs til erlendra aðila verði lægra en nefnd 18% eða geta eftir atvikum leitt til þess að unnt er að sækja um leiðréttingu á innheimtri staðgreiðslu í samræmi við ákvæði viðkomandi tvísköttunarsamnings.

Söluhagnaður

Söluhagnaður einstaklinga sem búsettir eru erlendis vegna sölu er skattskyldur á Íslandi. Fyrir einstaklinga er staðgreiðsluskattshlutfallið 20% og fyrir erlenda lögaðila er hlutfallið 18%.

Staðgreiðsluskattur leggst á hagnað erlendra félaga af sölu íslenskra hlutabréfa. Staðgreiðsluhlutfallið leggst á söluhagnað að frádregnu upphaflegu kaupverði hlutanna. Erlendir lögaðilar sem eru heimilisfastir innan hins Evrópska efnahagssvæðis er heimilt að skila inn skattframtali þar sem á móti skattskyldum söluhagnaði er færður sérstakur frádráttur sem er jafnhár hinum skattskylda söluhagnaði, sbr. nánar 9. a. t. l. 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Söluhagnaður annarra erlendra lögaðila af söluhagnaði er hins vegar skattlagður með 18% skatti, sbr. 7. t. l. 70. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt.

Tvísköttunarsamningar kunna að innihalda ákvæði um undanþágu frá staðgreiðslu eða eftir atvikum lækkun hennar. Um gildandi tvísköttunarsamninga vísast á vefsíðu fjármálaráðuneytisins (<http://www.fjarmalaraduneyti.is/>).

Þessi síða er vísitandi höfð auð.



Útgefandalýsing

11. júní 2012

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	4
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi	4
1.2	Áhætta tengd fasteignamarkaðnum	4
1.2.1	Útleiguhlutfall, leigutekjur og staðsetning	5
1.2.2	Leigutakar og efndir þeirra.....	5
1.2.3	Leigusamningar.....	6
1.2.4	Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld	6
1.2.5	Ástand fasteigna og viðhald	6
1.2.6	Fjárfestingar	7
1.2.7	Samkeppnismál	7
1.3	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum	8
1.4	Rekstraráhætta	9
1.4.1	Áhætta vegna áætlana.....	9
1.4.2	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta	9
1.4.3	Ímyndaráhætta	10
1.4.4	Lagaleg áhætta	10
1.4.5	Skattaleg áhætta	11
1.4.6	Vátryggingar	13
1.4.7	Starfsreglur, verkferlar og upplýsingatækni	13
1.5	Fjárhagsleg áhætta	13
1.5.1	Lánsáhætta.....	13
1.5.2	Lausafjárahætta	14
1.5.3	Markaðsáhætta	14
2	Tilkynning til fjárfesta.....	17
2.1	Yfirlýsingar ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda	18
2.2	Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda	18
2.3	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	19
2.4	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	20
2.5	Gildistími og skjöl til sýnis.....	21
2.6	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	21
2.7	Sérfræðiskýrslur	21
2.8	Skilgreiningar	22
2.9	Skammstafanir	22
3	Upplýsingar um útgefandann	23
3.1	Útgefandi	23
3.2	Fjárhagsdagatal.....	23

3.3	Tilgangur útgefanda og lög sem hann starfar eftir.....	23
3.4	Stofnun félagsins og ágríp af sögu þess.....	23
4	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	25
5	Starfsemi	28
5.1	Inngangur.....	28
5.2	Stefna Regins.....	28
5.2.1	Hlutverk.....	28
5.2.2	Gildi	28
5.2.3	Framtíðarsýn	28
5.3	Skipulag og starfssvið.....	28
5.3.1	Samstæðan.....	28
5.3.2	Atvinnuhúsnaði	30
5.3.3	Egilshöll	31
5.3.4	Smáralind	32
5.3.5	Samningur við Hömlur ehf. um tímabundna umsjón með þróunareignum	33
5.3.6	Fjármálasvið.....	34
5.3.7	Fasteignamsjón.....	34
5.3.8	Rekstrarsvið.....	34
5.4	Fasteignasafnið.....	34
5.4.1	Mat á virði fasteignasafnsins.....	37
5.4.2	Leigusamningar og leigutakar	38
5.4.3	Viðhald og fjárfestingar	40
5.5	Starfsmenn.....	42
5.6	Markaðurinn	43
5.6.2	Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnaðis.....	43
5.6.3	Helstu áhrifaþættir fasteignamarkaðarins.....	44
5.6.4	Nýliðun á markaðinum.....	44
6	Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðendur	45
6.1	Stjórnarhættir	45
6.2	Stjórn	48
6.3	Framkvæmdastjórn	49
6.4	Aðrar upplýsingar um stjórn og framkvæmdastjórn.....	51
6.4.1	Laun og hlunnindi stjórnar og framkvæmdastjórnar	51
6.5	Tengdir aðilar	52
6.5.1	Skilgreining á tengdum aðilum	52
6.5.2	Viðskipti við tengda aðila.....	52
6.6	Endurskoðendur.....	53
7	Rekstraráætlun, framtíðarsýn og fjárfestingastefna.....	54

7.1	Rekstraráætlun fyrir árið 2012.....	54
7.1.1	Helstu forsendur rekstraráætlunar	54
7.1.2	Rekstur afkomueininga	55
7.2	Framtíðarhorfur og framtíðarsýn	59
7.3	Fjárfestingarstefna	59
8	Fjárhagsyfirlit.....	62
8.1	Breytingar frá síðasta reikningsskiladegi þann 31.3.2012	62
8.2	Fjárfestingar og eignasala.....	62
8.2.1	Sala uppbyggingar- og þróunareigna.....	65
8.2.2	Fyrirhugaðar fjárfestingar.....	65
8.3	Rekstrarreikningur 2009-2011 og fyrstu ársfjórðunga 2011 og 2012.....	66
8.3.1	Rekstur fyrsta ársfjórðungs 2012 og 2011.....	68
8.3.2	Rekstrarreikningur 2011 og 2010.....	69
8.3.3	Rekstrarreikningur 2010 og 2009.....	71
8.4	Efnahagsreikningur 31.3.2012 og til samanburðar 31.12.2011	72
8.5	Efnahagsreikningur í lok fyrsta ársfjórðungs 2012.....	73
8.5.1	Efnahagsreikningur 31.12.2011 og 31.12.2010.....	74
8.5.2	Efnahagsreikningur 31.12.2010 og 31.12.2009.....	74
8.6	Sjóðstreymi 2009-2011.....	76
8.6.1	Sjóðstreymi fyrsta ársfjórðungs 2012 og 2011.....	77
8.6.2	Sjóðstreymi 2011 og 2010.....	77
8.6.3	Sjóðstreymi 2010 og 2009.....	77
8.7	Yfirlit um breytingu á eigin fé 1.8.2009-31.3.2012.....	79
8.8	Fjármögnun.....	80
8.9	Lánasamningar Smáralindar	81
8.10	Lánasamningar Atvinnuhúsnaðis og Egilshallar.....	83
9	Hlutfé og hluthafar	85
9.1	Hlutfé	85
9.2	Hluthafar.....	85
9.2.1	Réttindi hluthafa.....	85
9.2.2	Atkvæðisréttur	86
9.2.3	Hækkun eða lækkun hlutfjár.....	86
9.2.4	Breyting á samþykktum félagsins	86
9.2.5	Arður	86
10	Samþykktir.....	88
11	Ársreikningar 2009-2011 og árshlutareikningur fyrir fyrsta ársfjórðung 2012.....	97
12	Skýrsla PwC.....	175

1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Reginn hf. (hér eftir „Reginn“, „útgefandinn“ eða „félagið“) er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignasafn Regins telur 30 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins um 153 þúsund fermetrar. Fjöldi leigusamninga er 174 og 94% leigjanlegra fermetra er í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Breytingar hafa orðið á Regin frá síðasta reikningsskiladegi þann 31.3.2012, en Regin seldi Laugahús ehf. í maí 2012. Fjallað er um söluna í kafla 8.1 en hún hefur óveruleg áhrif á Regin.

Í þessum kafla er fjallað um þá áhættuþætti sem Regin er kunnugt um og að mati félagsins eiga sérstaklega við um það og atvinnugrein þess. Framsetning og uppröðun áhættuþátta fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á rekstur, efnahag eða virði hlutabréfa í Regin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Ekki er mögulegt, nema í undantekningartilfellum, að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á Regin og þá er slíkt mat háð því að einhverjir aðrir áhættuþættir séu óbreyttir í ákveðinn tíma sem sjaldnast er raunin. Hver áhættuþáttur getur haft margþætt og ítrekuð áhrif á rekstur og efnahag félagsins og þar með á verðmæti hluta í Regin, í meira eða minna mæli, bæði til skemmri og lengri tíma.

Stjórn Regins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með stýringu á áhættu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stýring áhættu er hluti af rekstri Regins og er henni ætlað að stuðla að því að félagið nái fram stefnu sinni og settum markmiðum. Í því felst að þekkja, skilgreina, uppgötva og greina áhættu, til þess að geta brugðist við, eytt áhættu eða lágmarkað hana. Sett hafa verið viðmið um áhættu og eftirlit er haft með henni. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum beitir Reginn öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Í lýsinguinni er sett fram rekstraráætlun Regins fyrir árið 2012. Einnig er fjallað um mögulega þróun félagsins og væntingar um framtíðina svo sem varðandi vöxt félagsins og fleira. Verulegur munur getur verið á raunverulegum niðurstöðum ársreikninga og árschlutareikninga og þeim spám sem settar eru fram í áætlunum og framtíðarvæntingum félagsins, vegna þeirra áhættuþátta sem félagið stendur frammi fyrir.

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavinum félagsins og þar með á Regin. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframleiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félaga. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum Regins þar sem yfir 99% af ársleigutekjum félagsins eru bundnar við vísitölu neysluverðs. Til viðbótar þá hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á markaðsverð fasteigna og þar með á afkomu Regins.

Gjaldeyrishöft eru til staðar á Íslandi og hvort sem þeim verður aflétt eða þau verða áfram til staðar þá hafa þau veruleg áhrif á gengi íslensku krónunnar og þar með verðbólgu, sem hefur áhrif á starfsemi Regins og viðskiptavinum félagsins.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifsviðs stjórnar og æðstu stjórnenda Regins.

1.2 Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

Verð á atvinnuhúsnæði hefur lækkað á undanförunum árum og aðgangur að fjármagni og fjármagnsmörkuðum hefur verið takmarkaður, auk þess sem fjárfestingar hafa dregist saman. Mörg innlend fasteignafélög hafa orðið

fyrir skakkaföllum með lækkandi eignaverði og hárrí skuldastöðu. Einnig hafa viðskiptavinir fasteignafélaga lent í erfiðleikum vegna minni eftirspurnar í þjóðfélaginu, verðbólgu og mikillar skuldsetningar. Ýmsar vísbendingar eru til staðar um að vænta megi aukinnar eftirspurnar eftir atvinnuhúsnæði á næstu árum, svo sem vegna hagvaxtar og aukins mannfjölda. Þó ríkir óvissa um hvenær efnahagslíf á Íslandi muni taka almennilega við sér og geta stjórnendur Regins ekki með neinni vissu sagt fyrir um hvaða áhrif núverandi efnahagsþrengingar á Íslandi kunna að hafa á fasteignamarkaðinn og Regin til framtíðar.

1.2.1 Útleiguhlutfall, leigutekjur og staðsetning

Verði framhald á efnahagsþrengingum á Íslandi munu áhrifin á fasteignamarkað meðal annars vera þau að eftirspurn eftir leigu á atvinnuhúsnæði dregst saman sem getur haft áhrif á útleiguhlutfall Regins til lækkunar. Til lengri tíma titið gætu áhrifin verið verri samningsstaða gagnvart leigutökum og aukinn þrýstingur á leigutekjur vegna einstakra fasteigna, þar sem leigutakar geti ekki staðið við samningsbundnar hækkanir í samræmi við verðbólgu.

Útleiguhlutfall Regins, þ.e. útleigðir fermetrar sem hlutfall af leigjanlegum fermetrum, er 94%. Markmið Regins er að hafa sem hæst útleiguhlutfall samhliða fullnægjandi leigutekjum, en gera verður samt ráð fyrir því að eðlileg hreyfing leigutaka eigi sér stað innan félagsins á hverjum tíma. Fasteignir félagsins eru og verða, samkvæmt fjárfestingarstefnu þess, eingöngu staðsettar á sterkum markaðssvæðum. Með því er átt við svæði þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig, þar sem til staðar er ákveðinn þéttleiki fyrirtækja og líkur eru á að svæðið muni halda styrk sínum til framtíðar. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Áhrifin geta endurspeglast í lækkun á útleiguhlutfalli og tekjum Regins til framtíðar.

Óvissa getur myndast um hvort hægt sé að endurleigja eignir þegar leigusamningar renna út og þá á hvaða verði. Óvissan endurspeglast bæði í tekjum félagsins og einnig getur endurleiguáhættan haft áhrif á skráð verðmæti viðkomandi eignar í reikningum Regins, þar sem verðmæti eigna Regins endurspeglar meðal annars þær tekjur sem viðkomandi eignir skila félaginu. Það sem meðal annars getur haft áhrif á endurleiguáhættu er staðsetning, gæði fasteignar, leiguverð, þjónustustig auk almennra efnahagslegra þátta.

Eignir Regins eru staðsettar á mismunandi svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Leiguverð milli svæða tekur breytingum frá einum tíma til annars. Eftirspurn innan og milli svæða á höfuðborgarsvæðinu kann að taka breytingum og hafa áhrif á leigutekjur félagsins.

Breytingar á útleiguhlutfalli, þrýstingur á leigutekjur og endurleiguáhætta, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum ástæðum, geta haft áhrif á rekstur og efnahag Regins og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.2 Leigutakar og efnidir þeirra

Mikilvægt er fyrir Regin að leigutakar félagsins geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Reginn flokkar leigutaka sína í fjóra flokka eftir eðli og styrk eins og fjallað er um í kafla 5.4.2. 70% áætlaðra leigutekna félagsins á árinu 2012 koma frá leigutökum sem eru í tveimur efri flokkunum á meðan 30% leigutekna koma frá leigutökum sem eru í tveimur neðri flokkunum. Áföll hjá stórum leigutökum Regins eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, sem verða þess valdandi að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, geta haft neikvæð áhrif á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í Regin.

Reginn leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri, með sterkan efnahagsreikning, sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Reginn hefur ekki í öllum tilvikum metið fjárhagslegan styrk núverandi leigutaka né getur sagt fyrir um það hvort þeir muni í framtíðinni geta staðið við skuldbindingar sínar. Nýjum, mikilvægum leigutökum er skylt að upplýsa Regin um fjárhagslega stöðu sína með reglubundnu millibili á meðan leigusamningur er í gildi. Rekstrarhæfi nýrra leigutaka þarf að vera með þeim hætti að rekstur leigutaka þoli áföll eða fyrir liggja skuldbindingar sem tryggi stuðning eiganda gerist þess þörf. Reginn mun almennt ekki semja við leigutaka sem uppfylla ekki fyrrgreind skilyrði. Þrátt fyrir þessar reglur Regins, er sú hættu fyrir hendi að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar og Reginn þurfi að leita að nýjum leigutökum með tilheyrandi tekjumissi og kostnaði við að standsetja og innrétta leiguhúsnæði fyrir nýja leigutaka.

Tveir stærstu leigutakar Regins eru Hagar hf. og Reykjavíkurborg með um 30% af heildarleigutekjum ársins 2011. Meðallengd samninga þessara aðila er annars vegar 4,5 ár og hins vegar 15 ár og eru þeir báðir gerðir árið 2010. Missi Reginn stóra leigutaka getur það haft veruleg áhrif á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.3 Leigusamningar

Leigusamningar Regins eru 174 talsins. Lengd leigusamninga er á bilinu 2 til 30 ár og er tekjuvegin meðallengd þeirra (vegin miðað við tekjur leigusamninga á fyrsta ársfjórðungi 2012 án Laugahúsa ehf.) 8,4 ár. Nær allir leigusamningar eru skriflegir, tímabundnir samningar. Í nokkrum tilvikum eru í gildi ótímabundnir leigusamningar sem lúta þá ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og annað, en þeir byggja á áður skriflegum tímabundnum samningum sem eru útrunnir. Leigusamningar Regins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almenn er gerð sú krafa að samningstími sé að lágmarki 5 ár og að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Lítil hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka. Ákveðinn fjöldi leigusamninga innihalda ákvæði sem veita leigutaka forleigu- eða forgangsrétt að hinu leigða að leigutíma loknum, lítil hluti leigusamninga innihalda ákvæði um forkaupsrétt leigutaka og þá eru tveir leigusamningar þar sem leigutaki nýtur kaupréttar í ákveðinn tíma að eignum Regins að Vínlandsleið 1 og Brúarvogi 1-3. Fjallað er um leigusamninga Regins í kafla 5.4.2.

Leigutekjur Regins eru tryggðar í leigusamningum félagsins og á næstu þremur árum verða í gildi samningar sem samsvara um 87% af áætluðum tekjum 2012. Um þriðjungur af samningum félagsins rennur út á árunum 2012-2015 og standa þeir samningar á bak við um 18% af leigutekjum félagsins. Stöðugt er unnið að því innan Regins að afla nýrra leigutaka og endurnýja útrunna leigusamninga til að lágmarka þann tíma sem húsnæði í eigu félagsins er ekki í útleigu.

Reginn stefnir að því að auka enn frekar kröfur til leigutaka um tryggingar fyrir leigugreiðslum, en félagið hefur að hluta ekki krafist slíkra trygginga hingað til.

Þrátt fyrir að leigusamningar Regins séu skriflegir samningar til nokkuð langs tíma og farið verði fram á tryggingar fyrir leigugreiðslum, er ekki hægt að útiloka greiðslufall leigutaka vegna t.d. rekstrarvanda eða vegna breytinga í efnahagsumhverfi. Reginn þarf í þeim tilvikum að leita nýrra leigutaka í stað þeirra eldri, áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það kann að taka og hvort leiga verði sambærileg, allt eftir ástandi á leigumarkaði fyrir atvinnuhúsnæði á hverjum tíma. Einnig getur fylgt því kostnaður að skipta um leigutaka, m.a. vegna viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Reginn getur því orðið fyrir fjárhagslegu tapi ef leigutakar geta ekki staðið við samninga sína sem getur haft áhrif á afkomu félagsins, efnahag og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.4 Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld

Reginn greiðir fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum húseignatryggingum. Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld eru ákveðið hlutfall af fasteignamatí hvernir fasteignar. Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til sveitarfélaga sem ákveða álagningu þeirra og annast innheimtu. Vatns- og fráveitugjöld eru innheimt í Reykjavík og renna til Orkuveitu Reykjavíkur. Fasteignamat og fasteignagjöld geta tekið breytingum á hverju ári. Í öllum nýjum leigusamningum Regins hefur verið sett inn ákvæði vegna hækkunar/lækkunar á opinberum gjöldum sem eru í leigusamningunum skilgreind sem fasteignagjöld og virðisaukaskattur. Hækkun gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft veruleg áhrif á afkomu Regins og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.5 Ástand fasteigna og viðhald

Reginn gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að öllum fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda almenna lýsingu á eign og ástandslýsingu, áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar til 10 ára og eru yfirfarnar og uppfærðar á a.m.k. tveggja ára fresti.

Reginn fékk VSÓ ráðgjöf ehf. til að rýna rekstrar- og viðhaldsáætlanir félagsins í mars 2012. Tekið var úrtak 11 fasteigna sem tilheyra afkomueiningunni Atvinnuhúsnæði, auk þess sem rekstrar- og viðhaldsáætlanir Smáralindar og Egilshallar voru skoðaðar. Niðurstaða VSÓ ráðgjafar ehf. er að miðað við það úrtak sem gert var

á fyrirliggjandi rekstrar- og viðhaldsáætlunum Regins þá standist þær skoðun og ekki sé ástæða til að ætla annað en eignir Regins haldi virði sínu og standi undir rekstri næstu tíu árin, svo fremi sem félagið nái að endurnýja þá leigusamninga sem renna út á tímabilinu.

Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í Regin. Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann einnig að breytast frá einum tíma til annars. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur haft áhrif á afkomu Regins og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.6 Fjárfestingar

Reginn hyggst stækka með innri vexti og fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði. Nýjar fjárfestingareignir Regins þurfa að uppfylla ákveðin skilyrði, varðandi tekjur, arðsemi, gerð, ástand og leigutaka, samkvæmt fjárfestingarstefnu Regins, sem má finna í kafla 7.3. Arðsemiskrafa (e. yield) í tengslum við kaup einstakra fjárfestingareigna Regins er að lágmarki 7% og er arðsemiskrafan reiknuð sem hlutfall árlegs rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir af kaupverði fasteignar.

Reginn útilokar ekki kaup á eða sameiningu við annað fasteignafélag, falli það að markmiðum Regins. Þrátt fyrir að Reginn horfi á fjárfestingar sínar í fasteignum til langs tíma þar sem tilgangurinn er útleiga og rekstur, þá er ekki hægt að útiloka að Reginn selji eina eða fleiri af fasteignum sínum. Ekki er þó hægt að fullyrða að arðvænlegir fjárfestingakostir, að mati félagsins, í fasteignum eða fasteignafélögum verði til staðar í framtíðinni.

Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar Regins í nýjum fasteignum eða fasteignafélögum, eða sala á fasteignum, skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi með tilheyrandi áhrifum á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í félaginu.

1.2.7 Samkeppnismál

Reginn er meðvitað um og hefur hliðsjón af reglum Samkeppnislaga nr. 44/2005 í daglegum rekstri sínum og gætir þess að ákvæði þeirra séu virt. Auk Samkeppnislaga er einnig litið til áhlits Samkeppniseftirlitsins nr. 3/2008 „Ákvarðanir banka og stjórnvalda um framtíð fyrirtækja á samkeppnismörkuðum“ sem og umræðuskjal Samkeppniseftirlitsins nr. 2/2009 „Bankar og endurskipulagning fyrirtækja – stefnumörkun“.

Brjóti Reginn gegn ofangreindum lögum, getur það haft áhrif á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í félaginu.

Reginn sætir ekki almennri rannsókn hjá eftirlitsaðilum, hvorki Samkeppniseftirliti né öðrum. Samkeppniseftirlitið hefur tekið tvær ákvarðanir er varða Regin og dótturfélög þess með beinum hætti, sbr. ákvörðun nr. 19/2010 um Fasteignafélag Íslands ehf. (fyrirverandi móðurfélag Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.) og ákvörðun nr. 18/2011, um yfirtöku Regins á Laugahúsum ehf.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 19/2010 um Fasteignafélag Íslands ehf., var það niðurstaða Samkeppniseftirlitsins að yfirtakan raskaði samkeppni og því væri nauðsynlegt að setja samrunanum skilyrði. Féllust aðilar málsins á að hlíta þeim skilyrðum sem sett eru fram í ákvörðuninni og var gerð um það sátt. Á meðal skilyrða sáttarinnar er skylda Regins að selja Fasteignafélag Íslands ehf. innan tilskilins tíma. Jafnframt var kveðið nánar á um ýmis skilyrði er lúta að stjórnun félagsins og stjórnarmönnum ásamt skilyrðum sem ætlað er að koma í veg fyrir mögulega samhæfingu í viðskiptastefnu atvinnufyrirtækja undir yfirráðum Landsbankans hf. (hér eftir „Landsbankinn“ eða „bankinn“) og Regins og tryggja að þau starfi áfram sem sjálfstæðir keppinautar á markaði. Þá var Regin og veittur ákveðinn frestur til sölu Fasteignafélags Íslands ehf.

Þegar sáttin var gerð var Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., sem heldur utan um rekstur og starfsemi Smáralindar, eina eign Fasteignafélags Íslands ehf. Þrátt fyrir að Reginn hafi selt Fasteignafélag Íslands ehf. til Hamla ehf., er litið svo á að þær kvaðir sem lagðar voru á Regin, samkvæmt sáttinni, séu í gildi svo lengi sem Landsbankinn fer með yfirråd yfir Regin sem aftur fari með yfirråd yfir rekstri og starfsemi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Þann 16. maí 2012 gerði Samkeppniseftirlitið breytingar á ákvörðunarorðum sínum vegna Fasteignafélags Íslands ehf. og eru þau nú á þann veg að söluskyldan er færð frá Regin yfir á Landsbankann. Í stað þess að Regin sé skylt að selja Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. þá er Landsbankanum nú gert að selja eignarhlut sinn í Regin eins fljótt og verða má og eigi síðar en 12 mánuðum frá dagsetningu ákvörðunarinnar. Samkeppniseftirlitið getur

framlengt sölufrestinn sækir Landsbankinn um það og í umsókn um framlengingu sölufrests skal rökstutt hvaða atvik hindra sölu.

Þar sem Reginn hefur selt Laugahús ehf., hefur ákvörðun Samkeppniseftirlitsins varðandi Laugahús ehf. ekki lengur áhrif á Regin.

Á vefsíðu Samkeppniseftirlitsins má finna upplýsingar um ofangreindar ákvarðanir Samkeppniseftirlitsins gagnvart Regin:

Varðandi ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 19/2010 um Fasteignafélag Íslands ehf. er hægt að sjá nánar á: www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/645

Varðandi breytingu á ákvörðunarorðum Samkeppniseftirlitsins nr. 9/2010, Yfirtaka Regins ehf. á Fasteignafélagi Íslands ehf. er hægt að sjá nánar á: www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/1990

Á vefsíðu Regins má finna upplýsingar um efnidir Regins á fyrirmælum frá Samkeppniseftirliti: www.reginn.is/um-regin/starfsreglur/samkeppniseftirlit

1.3 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Gerð ársreikninga og árshlutareikninga Regins, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), 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 vera frábrugðnar þessu mati.

Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga Regins.

Fasteignasafn Regins er fært sem fjárfestingareignir í efnahagsreikningi félagsins. Fjárfestingareignir eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli númer 40 (IAS 40) færðar á gangvirði. Það er mat stjórnenda Regins að ekki sé skilvirkur markaður á Íslandi fyrir samskonar eða sambærilegar eignir og í eignasafni Regins og því er við mat á gangvirði fjárfestingareigna Regins notað núvirt sjóðstreymi, til samræmis við reikningsskilastaðal IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati. Sú aðferð sem Reginn beitir við mat á gangvirði eigna sinna er sú sama og almennt er notuð í íslenskum fasteignafélögum. Fjallað er nánar um aðferðafræði Regins við mat á fjárfestingareignum í kafla 5.4.1.

Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna. Viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna. Viðskipti með atvinnuhúsnæði kunna á hverjum tíma að aukast eða minnka og verð að hækka eða lækka með tilheyrandi áhrifum á efnahag og afkomu Regins og virði hlutabréfa í félaginu.

Þróun vaxtastigs og hreyfingar á fjármálamörkuðum breyta ávöxtunarkröfu frá degi til dags og til lengri og skemri tíma. Breytingar í ávöxtunarkröfu hafa áhrif á virði fjárfestingareigna félagsins og þar með á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í Regin.

Mat á virði fjárfestingareigna er mjög næmt fyrir breytingum á forsendum. Gangvirði fjárfestingareigna Regins var 27.104 m.kr. í árslok 2011. Við mat á virði fjárfestingareigna félagsins var almennt miðað við 20% eiginfjárlutfall en við mat á Smáralind var miðað við 30% eiginfjárlutfall. Ástæða þess að notað er hærra eiginfjárlutfall í tilfalli Smáralindar er sú að um að ræða eina eign sem er stór og býður upp á minni áhættudreifingu en aðrar eignir í eignasafninu sem eru vel dreifðar bæði er varðar tegund húsnæðis og tegund rekstrar sem nýtir viðkomandi húsnæði. Mat á virði fjárfestingareigna er einnig næmt fyrir breytingum á ávöxtunarkröfu. Við mat á virði fjárfestingareigna Regins í lok árs 2011 var reiknað með 7,6% vegnum meðal raunfjármagnskostnaði í Smáralind en 5,7% vegnum meðal raunfjármagnskostnaði vegna annarra eigna.

Veginn meðal fjármagnskostnaður er lægstur þegar hlutfall lánsfjár er sem hæst. Hlutfall lánsfjár má þó ekki verða svo hátt að álag á lánsfjáarkostnað fari að vega upp ábata þess að fjármagna félagið með lánnum. Þessi aðferðafræði er notuð þegar metið er hver vegin meðal fjármagnskostnaður á að vera annars vegar í Smáralind og hins vegar í öðrum eignum Regins. Í töflu 1.1 eru sýnd áhrif á virði fjárfestingareigna Regins í lok árs 2011 ef eiginfjárlutfalli Smáralindar er breytt í 20% og ef eiginfjárlutfalli annarra eigna er breytt í 30% en öllu öðru

haldið óbreyttu. Í töflu 1.2 eru sýnd áhrif breytinga á vegnum meðal fjármagnskostnaði á virði fjárfestingareigna Regins í lok árs 2011 að öllu öðru óbreyttu.

Tafla 1.1 Áhrif breytinga á eiginfjárlutfalli á virði fjárfestingareigna í árslok 2011 (þús.kr.)

Eiginfjárlutfall		Matsbreyting	Virði fjárfestingareigna
Smáralind	Aðrar eignir		
20%	20%	2.869.298	28.301.354
30%	20%	1.672.305	27.104.361
30%	30%	1.072.022	26.504.078

Tafla 1.2 Áhrif breytinga á vegnum meðal fjármagnskostnaði á virði fjárfestingareigna í árslok 2011 (þús.kr.)

Breyting á vegnum meðal fjármagnskostnaði	Matsbreyting	Virði fjárfestingareigna
-1,00%	2.784.129	28.216.185
-0,50%	2.193.154	27.625.210
0%	1.672.305	27.104.361
0,50%	1.211.559	26.643.615
1,00%	802.276	26.234.332

Áritun endurskoðenda Regins er án fyrirvara, en gerð er ábending um að nokkur óvissa sé um markaðsverðmæti fasteigna þar sem viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð.

1.4 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi Regins, öðrum en fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðinum. Rekstraráhætta getur orðið vegna vinnu starfsmanna, tækni og skipulags og ytri þátta, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnarháttu fyrirtækja og annarra þátta sem haft geta áhrif á ímynd Regins. Rekstraráhætta myndast í tengslum við alla starfsemi Regins. Það er stefna Regins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír félagsins. Til að draga úr rekstraráhættu hefur meðal annars verið komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft er eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn hjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á. Stjórn Regins hefur samþykkt að fylgja leiðbeiningum um stjórnarháttu fyrirtækja með þeim frávikum sem skýrt er frá í kafla 6.1. Þrátt fyrir aðgerðir Regins til þess að draga úr rekstraráhættu er ekki hægt að útiloka að félagið geti ítrekað orðið fyrir fjárhagslegu tapi vegna áhættuþátta tengdum rekstri og starfsemi félagsins.

1.4.1 Áhætta vegna áætlana

Rekstraráætlun fyrir árið 2012, sem birt er í kafla 7.1, er byggð á fjölda forsendna, þ.m.t. viðskiptaáætlun félagsins og stefnu. Félagið getur ekki gefið neina tryggingu fyrir því að þær forsendur sem áætlunin byggir á verði að veruleika og óvæntir atburðir kunna að hafa neikvæð áhrif á afkomu hvers árs og framtíðar afkomu félagsins, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar áætluninni kunni að standast að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í verulegu ósamræmi við áætlun og geta haft veruleg áhrif á afkomu félagsins, efnahag, sjóðstreymi og virði hlutabréfa í Regin.

1.4.2 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunaráhætta er sú áhætta sem fólgin er í stjórnun, skipulagi og þekkingu sem býr innan félagsins. Stjórnendur og starfsmenn Regins búa yfir þekkingu, reynslu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru mikilvæg til að reka fasteignafélag. Samkvæmt starfsmannastefnu Regins kappkostar félagið að vera

eftirsóknarverður vinnustaður. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að Regin takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og starfsfólk.

1.4.3 Ímyndaráhætta

Ímyndaráhætta felur í sér áhættu á því að slæm umfjöllun um Regin valdi félaginu fjárhagslegu tjóni eða hafi áhrif á virði hlutabréfa þess. Orsakir slæmrar umfjöllunar geta meðal annars verið rangar viðskiptaákvæðanir, röng ákvarðanatataka, eða ef félagið eða aðilar tengdir því fara ekki eftir lögum og reglum.

1.4.4 Lagaleg áhætta

Reginn starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög og marka lögina félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir Regins á þessum lögum. Einnig gilda um bókhald og reikningsskil félagsins lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt og lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir, nr. 75/2000 og skipulagslög nr. 123/2010.

Sótt hefur verið um töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. (hér eftir „Kauphöllin“) og fellur Reginn því undir ákvæði laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, ásamt reglugerðum settum á grundvelli laganna. Til viðbótar þarf Reginn að fylgja reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga eins og þær eru á hverjum tíma og reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 987/2006, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja.

Ekki er hægt að útiloka setningu nýrra laga eða að breytingar verði gerðar á því lagaumhverfi sem Reginn starfar í, sem áhrif gæti haft á afkomu, efnahag og virði hlutabréfa í Regin.

Pólitískur óstöðugleiki getur haft áhrif á starfsemi félagsins. Slíkur óstöðugleiki getur meðal annars haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Regins.

Ísland er í umsóknarferli um aðild að Evrópusambandinu. Ekki er hægt að útiloka að verði aðild Íslands að Evrópusambandinu að veruleika gæti það haft áhrif á rekstur og fjárhag Regins, meðal annars með breyttu laga- og/edá reglugerðarumhverfi. Helstu áhrifin myndu líklega vera vegna mögulegrar aðildar að Myntbandalagi Evrópusambandsins og upptöku evrunnar sem gjaldmiðils Íslands. Ekki er mögulegt að meta líkur á því hvort niðurstaða umsóknarferlisins verði innganga Íslands í Evrópusambandið eða ekki.

Dóms- og gerðardómsmál

Norðurtturn ehf.

Skiptastjóri þrotabús Norðurtturnsins ehf., fyrrum systurfélags Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. hefur stefnt Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. til greiðslu kröfu að fjárhæð 1.300.000.000 kr. með dráttarvöxtum frá og með 30. mars 2009 til greiðsludags, byggt á því að Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hafi undirgengist skuldbindingu um að leggja til þá fjármuni til byggingar fasteignar við Smáralind, svokallaðs Norðurtturns. Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hefur skilað greinargerð í málinu þar sem aðallega er krafist frávísunar málsins, en til vara sýknu, og til þrautavara lækkunar á kröfu þrotabús Norðurtturnsins ehf. Frávísunarkröfu hefur verið hafnað og málið bíður nú aðalmeðferðar.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hefur gert samkomulag við Landsbankann um að komi til þess að félagið verði dæmt til að greiða þrotabúi Norðurtturnsins ehf. einhverja fjárhæð vegna þessarar kröfu, þá muni Landsbankinn halda félaginu skaðlausu af því, með því að taka á sig greiðsluskuldbindinguna að fullu gagnvart þrotabúi Norðurtturnsins ehf. í samræmi við skaðleysisfirlýsingu sem Landsbankinn hefur gefið út til handa Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Ef sú staða kæmi upp að Landsbankinn þyrfti að inna af hendi greiðslu vegna þessa, þá kann það að hafa skattalegar afleiðingar fyrir félagið sem gætu falið í sér lækkun á skattalegu tapi inni í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Landsbankinn mun þá fá afhentar þær eignir sem kunna að koma í hlut Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. sem endurgjald fyrir það fjárframlag sem Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. þarf að inna af hendi komi til þess að dómur falli á þann veg í dómsmáli þessu. Skaðleysisfirlýsing Landsbankans mun falla úr gildi eftir 31. desember 2012, hafi hlutabréf í Regin ekki verið tekin til viðskipta í Kauphöllinni fyrir þann tíma.

Lögmæti lánasamninga

Í tengslum við lagalegar áreiðanleikakannanir á Regin og dótturfélögum var óskað eftir sérstakri skoðun lögmannsstofunnar LEX ehf. á lögmæti lánasamninga Regins og dótturfélaga, bæði núverandi og í fortíð, með tilliti til dóma Hæstaréttar sem gengið hafa um ólögmæti gengistryggingar lána. Var gefið út sérstakt minnisblað hvað þetta varðar þann 30. apríl 2012. Aðeins dótturfélagið Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hefur tekið lán í erlendum myntum og kemur eftirfarandi fram í minnisblaðinu um lánasamninga fyrrnefnds dótturfélags Regins:

Í lánasamningi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. frá 2004 er hvergi tekið fram hver fjárhæð lánsins sé í íslenskum krónum, né að lánið sé gengistryggt, eða að höfuðstóll þess eigi að fylgja gengi nánar tilgreindra mynta, en slíkar yfirlýsingar hafa verið í öllum þeim lánaformum sem komið hafa til kasta Hæstaréttar og talin hafa verið ólögmæt gengistryggð lán. Samningur sambærilegur lánasamningi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. hefur ekki komið til kasta dómstóla og því er ekki hægt að slá því föstu hvort um lögmætt erlent lán sé að ræða eða íslenskt lán með ólögmætri gengistryggingu. Miðað við þá dóma sem þó hafa fallið verður að telja líklegra en hitt að um lögmætt erlent lán sé að ræða, enda er ekkert í samningnum sjálfum sem gefur til kynna að lánið hafi verið ákveðið í íslenskum krónum.

Allt hlutfé í Laugahúsum ehf. dótturfélagi Regins og eiganda að fasteigninni Sundlaugavegur 30a, var þann 21. maí 2012 selt Hömlum ehf. Salan á öllu hlutfé Laugahúsa ehf. fór fram að beiðni Landsbankans hf. vegna óvissu og mögulegrar kröfu á hendur Landsbankanum hf. og/eða öðrum aðilum vegna endurútreiknings lána sem hafa að geyma ólögmæt ákvæði um gengistryggingu í skilningi laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Söluverð hlutfjár nam 1.205 m.kr., og var það staðgreitt. Bókfært virði Laugahúsa ehf. var 435 m.kr. og nam söluhagnaður 770 m.kr. Eignasafn Regins minnkaði um 1.941 m.kr. vegna sölunnar. Stjórn Regins ákvað að taka kaupþilboði Hamla ehf. enda verð hagstætt og óvissu um framangreinda kröfu eytt auk þess sem álitæfni er varða réttindi leigutaka Sundlaugavegar 30a ekki lengur til staðar gagnvart Regin.

Reginn og dótturfélög eru ekki og hafa ekki verið aðilar að öðrum stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum á síðastliðnum tólf mánuðum, sem kunna að hafa eða hafa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi Regins og dótturfélaga, en þeim sem talin eru upp hér að framan.

1.4.5 Skattaleg áhætta

Reginn er íslenskt hlutfélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Nafnhlutfall tekjuskatts hlutfélaga á Íslandi er 20%. Virkt tekjuskattshlutfall var hins vegar 18,1% á árinu 2011. Breytingar á skatthlutfalli og skattalöggjöf á Íslandi geta haft áhrif á gjöld félagsins, greiðslugetu viðskiptavina Regins, efnahag og væntan hagnað Regins og þannig veruleg áhrif á virði hlutabréfa í félaginu.

Reginn er samskattað með dótturfélögum sínum og á árinu 2011 var félagið samskattað með eiganda sínum, Landsbankanum, en sú samsköttun mun rofna þegar Reginn verður ekki lengur hluti af samstæðu Landsbankans, sbr. 55. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Í því felst að samstæða Regins er skattlögð í einu lagi af sameiginlegum tekjuskattsstofni og er skatturinn lagður á móðurfélagið. Við samsköttun er heimilt að nýta tap sem verður á rekstri eins eða fleiri samskattaðra félaga í samstæðunni til frádráttar tekjum annarra félaga í samstæðunni áður en tekjuskattur er reiknaður. Félag í samsköttun bera sameiginlega ábyrgð á tekjuskatti samstæðunnar sem felur í sér áhættu einkum ef til greiðslufalls kemur hjá móðurfélaginu á álöggðum tekjuskatti.

Skattskyldar tekjur Regins af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn. Ef hagnaður er á dótturfélögum getur komið til arðgreiðslu til Regins. Arðstekjur hlutfélaga eru skattskyldar tekjur, en heimilt er að færa frádrátt jafnháan mótteknum arði sbr. 9. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, sem í reynd leiðir til þess að arðstekjur eru skattlausar. Svipuð regla gildir um söluhagnað, þannig að ef Reginn myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði, þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur, en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má fyrna á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Þar sem stór hluti af eignasafni samstæðu Regins eru fasteignir er rétt að vekja athygli á því að fyrningareglur laga um tekjuskatt, sbr. einkum 33. gr., sbr. 37. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, geta leitt til þess að fasteignir

séu fyrndar hraðar en gert er í almennum reikningsskilum. Það getur leitt til þess að færð er sérstök skattskuldbinding, tekjuskattsskuldbinding, sem endurspeglar þann mun sem er á eignamati í almennum reikningsskilum samstæðunnar annars vegar og skattskilum hennar hins vegar. Ef fasteign er síðan seld út úr samstæðunni með beinni sölu kann hinn skattalegi söluhagnaður þar af leiðandi að verða hærri en ella, þar sem gjaldfærsla vegna fyrninga hefur verið hraðari vegna ákvæða skattalaga heldur en markaðsaðstæður gáfu tilefni til. Skattfrestun af þessu tagi getur falið í sér nokkra áhættu sem felst fyrst og fremst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar tekjur eru á endanum innleystar með sölu, en sú áhætta er eðli máls samkvæmt í báðar áttir. Það skal þó sérstaklega nefnt að uppbygging samstæðu Regins er með þeim hætti að það er ekki sjálfgefið að fasteignir séu seldar með beinum hætti, heldur getur allt eins verið að selt sé það félag innan samstæðu Regins sem á viðkomandi eign.

Tekjuskattsskuldbinding Regins nam 601 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Til frádráttar tekjuskattsskuldbindingu sem tilkomin er vegna mismunar á eignamati í almennum reikningsskilum samstæðunnar annars vegar og skattskilum hennar hins vegar, kemur tekjuskattsinneign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps sem nam 4.596 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Reginn gerir ekki ráð fyrir því að tekjuskattur komi til greiðslu á næstu árum vegna yfirfæranlegs taps og möguleika á hærri skattalegum afskriftum en yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist á móti skattalegum hagnaði í framtíðinni.

Fasteignir félagsins eru afskrifaðar skattalega um 1-6% á ári eftir tegund þeirra og koma þessar afskriftir til frádráttar skattstofni félagsins til framtíðar. Skattalegt bókfært verð fasteigna, sem hægt er að afskrifa, var 20.043 m.kr. í lok ársins 2011.

Samkvæmt stjórnendum Regins hefur sala á Laugahúsum ehf. þau áhrif að tekjuskattsskuldbinding lækkar úr 601 m.kr. í 569 m.kr., yfirfæranlegt skattalegt tap lækkar úr 4.596 m.kr. í 3.699 m.kr. og skattalegt bókfært verð fasteigna, sem hægt er að afskrifa, lækkar úr 20.403 í 19.185 m.kr.

Á meðan til staðar er yfirfæranlegt skattalegt tap og skattalegt bókfært verð sem hægt er að afskrifa skattalega mun tekjuskattur ekki koma til greiðslu. Tekjuskattur er reiknaður í félaginu og kemur fram í rekstrarreikningi og sem breyting á tekjuskattsskuldbindingu.

Félagið mun áfram leitast við að haga skattalegri uppbyggingu og skipan þess þannig að skattaumhverfi þess verði sem hagstæðast og að skattgreiðslur verði í lágmarki.

Frjáls og sérstök skráning

Samkvæmt 8. tölulið 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, telst útleiga fasteigna ekki virðisaukaskattskyld starfsemi. Þrátt fyrir þetta geta aðilar sótt um frjálsa skráningu sbr. reglugerð nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu, sem felur í sér að útleiga fasteigna í atvinnuskyni skuli teljast virðisaukaskattskyld, enda liggi fyrir skriflegur leigusamningur, yfirlýsing leigutaka um að hann samþykki að leigugjald verði innheimt með virðisaukaskatti og þarf yfirlýsingu þessari að hafa verið þinglýst.

Fyrir fyrirtæki, sem hefur útleigu fasteigna í atvinnuskyni sem megin rekstrartilgang, getur verið hagkvæmt að óska eftir frjálsri skráningu, þar sem það veitir rétt til að innskatta aðföng til rekstrarins. Leigutakar sem eru í skattskyldri starfsemi geta jafnframt innskattað leigugreiðslurnar.

Frjáls skráning getur verið rökrétt framhald af svonefndri sérstakri skráningu. Sérstaka skráningu getur sá fengið sem byggir fasteign með það fyrir augum að selja hana eða leigja til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sá sem hefur fengið sérstaka skráningu hefur skuldbundið sig til að selja eða leigja eignina til skattskylds aðila og jafnframt leggst á eignina sérstök virðisaukaskattskvöð sem felur í sér að tilfærður innskattur verður leiðréttur ef breyting verður á notkun fasteigna sem leiðir til breytingar á frádráttarrétti innskatts. Innskattskvaðir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra er stofnað. Þetta fyrirkomulag felur í sér ákveðna hættu á því að gera þurfi upp virðisaukaskattskvaðir ef ekki er staðið við formreglur þær sem gilda um sérstaka og frjálsa skráningu sbr. ákvæði reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu.

Meirihluti eigna Regins eru skráðar frjálsri skráningu að öllu leyti eða að hluta. Félagið fylgist stöðugt með því hvort virðisaukaskattsumhverfi þess sé eins og best verður á kosið. Reginn hefur tilkynnt um breytingu á frjálsri skráningu vegna allra eigna sem keyptar hafa verið með áhvílandi virðisaukaskattskvöð að undanskildum þremur eignum. Gerðar hafa verið ráðstafanir til að leiðrétta þessi frávik.

Innskattskvaðir koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem undanþegin er virðisaukaskatti og leigan hætti því að bera virðisauka. Reginn getur ákveðið að greiða upp virðisaukaskattskvaðir áður en þær eru fyrndar og hefur gert það í einhverjum tilfellum.

Innskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins þann 31.3.2012 námu 1.008 m.kr. Þar af voru 487 m.kr. vegna Atvinnuhúsnaðis, 377 m.kr. vegna Egilshallar og 144 m.kr. vegna Smáralindar. Samkvæmt stjórnendum Regins hefur sala á Laugahúsum ehf., að öðru óbreyttu, óveruleg áhrif á innskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins, eða sem nemur lækkun um 1,5 m.kr.

1.4.6 Vátryggingar

Sjóvá-Almennar tryggingar hf. sér um tryggingar fyrir Regin. Félög samstæðunnar eru með allar lögboðnar bruna- og húseigendatryggingar fyrir fasteignir í þeirra eigu. Reginn og Knatthöllin ehf. eru með slysatryggingu launþega og lögboðna ábyrgðartryggingu ökutækja. Reginn er einnig með starfsábyrgðartryggingu endurskoðanda. Þá er Reginn jafnframt með frjálsa ábyrgðartryggingu á rekstri og eignatryggingu. Reginn er með rekstrarstöðvunartryggingu vegna bruna, vatnstjóna og innbrota á þeim eignum Regins sem eru með leigutaka. Vátryggingartímabili lýkur almennt um ármót og eru vátryggingar félagsins þá endurnýjaðar.

1.4.7 Starfsreglur, verkferlar og upplýsingatækni

Reginn leggur áherslu á að öllum starfsmönnum félagsins sé ljóst hver tilgangur og markmið félagsins eru á hverjum tíma sem og ábyrgð og hlutverk sitt. Gegnsæi og rekjanleiki aðgerða og starfseminnar í heild skal ávallt vera til staðar.

Félagið hefur sett starfs- og siðareglur fyrir starfsmenn félagsins og bera forstjóri og sviðsstjórar ábyrgð á að upplýsa starfsfólk og framfylgja reglum. Starfsmönnum ber að kynna sér efni reglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í hvívetna. Starfsreglur félagsins eru birtar á vefsíðu þess www.reginn.is/um-regin/starfsreglur

Allar einingar og svið Regins hafa skilgreinda og skráða verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um og ber að fylgja. Í verkferlunum koma fram væntingar um árangur, meðferð frávika sem og hlutverk og ábyrgðarsvið. Allir stjórnendur félagsins árita og samþykkja einstaklingsbundna starfslýsingu, þar sem markmið, hlutverk og hæfniskröfur koma fram.

Félagið kappkostar að skipulag þess, aðskilnaður starfa og verkferlar séu með þeim hætti að lágmarka rekstraráhættu þess. Áhættan á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi er þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu og efnahag félagsins og þar með á virði hlutabréfa í Regin.

Félagið býr yfir öllum nauðsynlegum tölvu- og upplýsingakerfum í tengslum við starfsemi sína. Fjárhags- og upplýsingakerfi eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf. Tengingar eru á milli samningakerfis utan um leigusamninga, fjárhagskerfa og verkþókhalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda og auk ársfjórðungsuppgjöra þá liggja fyrir mánaðaruppgjör fyrir félagið í heild sinni innan tíu daga frá mánaðamótum.

Bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum og tengingum hjá hýsingaraðila geta haft veruleg áhrif á starfsemi og afkomu félagsins.

1.5 Fjárhagsleg áhætta

1.5.1 Lánsáhætta

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

Mesta mögulega tap vegna fjáreigna Regins er bókfært verð þeirra sem var 1.421 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Tafla 1.3 sýnir sundurliðun á fjáreignum Regins og mesta mögulega tap vegna þeirra. Samkvæmt stjórnendum Regins hefur sala á Laugahúsum ehf., að öðru óbreyttu, þau áhrif á fjáreignir Regins, eins og þær

voru í lok fyrsta ársfjórðungs 2012, að handbært fé hækkar um 1.205 m.kr. en hluti þess mun fara í að gera upp skuldir við Laugahús ehf. að upphæð 117 m.kr. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur lækka um 53 m.kr.

Tafla 1.3: Mesta mögulega tap vegna fjáreigna Regins þann 31.3.2012 (m.kr.)

Fjáreignir	
Áhættufjármunir og langtímakröfur	40
Ógreitt söliverð fasteigna	15
Næsta árs afborgun langtímakrafna	9
Kröfur á tengd félög	173
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	200
Handbært fé	984
Samtals	1.421

Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna Regins og ræðst hún einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir Regins standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift, krafist frekari trygginga eða verulegrar innágreiðslu. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Aldursgreining viðskiptakrafna Regins og niðurfærsla í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 greinist eins og sést í töflu 1.4.

Tafla 1.4: Aldursgreining viðskiptakrafna Regins þann 31.3.2012 (m.kr.)

	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	92	0
0-30 daga	34	-23
30-60 daga	6	-4
60-90 daga	16	-10
90 daga og eldra	76	-50
Samtals	224	-87

1.5.2 Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Stjórn Regins hefur sett félaginu það markmið að það hafi að jafnaði aðgang að lausafé sem nemi þriggja til fjögurra mánaða rekstrar- og stjórnunarkostnaði félagsins.

Vaxtaberandi skuldir félagsins námu 19.497 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Skuldbinding vegna fjárskulda félagsins innan árs nam 3.309 m.kr. Samkvæmt stjórnendum Regins hefur salan á Laugahúsum ehf. þau áhrif að vaxtaberandi skuldir félagsins nema 17.858 m.kr. Salan á Laugahúsum ehf. og endurfjármögnun skammtíma reikningslánalínu hefur þau áhrif að skuldbinding vegna fjárskulda félagsins innan árs nemur 1.963 m.kr. Handbært fé þann 31.3.2012 nam 984 m.kr. Salan á Laugahúsum ehf. hefur þau áhrif að handbært fé félagsins hækkar um 1.205 m.kr. Félagið hefur því nægt handbært fé til að mæta skuldbindingum sínum á árinu 2012.

1.5.3 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á gengi gjaldmiðla, vöxtum og verðbólgu hafi áhrif á afkomu Regins eða virði eigna Regins.

Gjaldmiðlaáhætta

Reginn hefur brugðist við gjaldmiðlaáhattu með því að endurfjármagna öll lán í erlendum gjaldmiðlum á árinu 2011 með lánunum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gjaldmiðlaáhattu vegna lánsfjármögnunar, auk þess sem allar tekjur og gjöld félagsins eru í íslenskum krónum. Verðlag og verðbólga í landinu eru meðal annars

háð þróun gjaldmiðla. Breyting á gengi íslensku krónunnar getur haft veruleg áhrif á verðtryggt lán og afkomu Regins.

Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Stighækkandi vextir hafa almennt neikvæð áhrif á Regin þar sem lán félagsins eru með breytilegum vöxtum. Hærrí vextir valda því auknum fjármagnskostnaði hjá félaginu. Einnig hafa vextir áhrif á verðmæti fjárfestingareigna Regins þar sem breytingar á vöxtum valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem hefur áhrif á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Lántökur Regins eru allar í íslenskum krónum með breytilega vexti og námu vaxtaberandi skuldir Regins 19.497 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Hefði orðið breyting á vöxtum á uppgjörstigi (31.3.2012) um 100 punkta (1%), að öllu öðru óbreyttu, þá hefði heildarafkoma félagsins fyrir fyrsta ársfjórðung 2012 breyst um 178 m.kr. Stjórnendur félagsins fylgjast með reglubundnum hætti með vaxtaáhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum. Samkvæmt stjórnendum Regins lækkuðu vaxtaberandi skuldir Regins um 1.639 m.kr. við sölu á Laugahúsum ehf. Að teknu tilliti til sölnnar munu greiðslur vaxtaberandi skulda nema 634 m.kr. á árinu 2012. Á árunum 2015 og 2016 er stór hluti lána félagsins á gjalddaga og mun Reginn fara að huga að endurfjármögnun lána á árinu 2012 og eigi síðar en á árinu 2014. Í töflu 8.17 er yfirlit yfir afborgunarferli vaxtaberandi skulda Regins.

Á árinu 2011 voru allar skuldir Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. endurfjármagnaðar með lánum frá Íslandsbanka hf. og Landsbankanum til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Nánari umfjöllun um lánsfjármögnun afkomueininga félagsins er í köflum 8.8 og 8.9.

Áhætta varðandi endurfjármögnun er til staðar. Þessi áhætta felst einkum í því að ef verð fasteigna á Íslandi lækkar umtalsvert áður en endurfjármögnun á sér stað eru líkur á því að innlendir fjármögnunaraðilar hafi ekki áhuga á að veita félaginu svipuð kjör og félagið býr við í dag. Komi til þess að félaginu takist hvorki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga, né semja um áframhaldandi fjármögnun gæti félagið mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar. Reginn er í skilum með öll sín lán.

Lánakjör og lánaskilmálar

Um lán Regins, fyrir utan lán Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., gildir, að þessi lán eru með breytilegum verðtryggtum vöxtum samkvæmt 1. kjörvaxtaflokki Landsbankans að frádregnum 25 punktum (0,25%) og eru lánin að mestu leyti 5 ára lán með 25 og 30 ára endurgreiðsluferli.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er með tvo lánasamninga, annars vegar við Landsbankann og hins vegar við Íslandsbanka hf. Bæði lánin eru með svipuðum skilmálum.

Fjallað er um lán Regins og skilmála þeirra í köflum 8.8 og 8.9.

Reginn stenst alla skilmála sem settir eru fram í lánasamningum félagsins. Standi félagið hins vegar ekki við skilmálana geta lánveitendur gjaldfellt lánin, sem myndi hafa veruleg áhrif á áframhaldandi starfsskilyrði félagsins.

Eiginfjárstýring

Eiginfjárlutfall Regins er 30% í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Samkvæmt stjórnendum Regins hefur salan á Laugahúsum ehf., þau áhrif á eiginfjárlutfall Regins, eins og það var í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 að öðru óbreyttu, að það hækkar í 33%. Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins hyggst það viðhalda 25-30% eiginfjárlutfalli meðan á vaxtartímabili þess stendur. Til framtíðar er stefnt að því að eiginfjárlutfall félagsins verði 35% að meðaltali. Samkvæmt lánasamningum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. ber því að halda eiginfjárlutfalli yfir 20%. Í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 nam eiginfjárlutfall Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. um 40%.

Veð og ábyrgðir

Reginn er með einfalda ábyrgð á lánum dótturfélaga sinna. Reginn er hins vegar ekki beinn eigandi fasteigna samstæðunnar, heldur eru þær skráðar á viðkomandi dótturfélag. Dótturfélög Regins hafa veitt veð í fasteignum

sínum í tengslum við fjármögnun á kaupum eða meiriháttar framkvæmdum. Allar fjárfestingareignir Regins eru veðsettar til tryggingar vaxtaberandi skuldum þess.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir voru 19.497 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 og þar af voru vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 17.437 m.kr. verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Verðbólga hefur því áhrif á stöðu vaxtaberandi skulda félagsins. Samkvæmt stjórnendum Regins hefur salan á Laugahúsum ehf. þau áhrif að vaxtaberandi skuldir lækka um 1.639 m.kr. og eru þær skuldir allar verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Félagið ver sig gegn verðbólguáhættu með því að verðtryggja leigusamninga. Nær allir leigusamningar félagsins eru tengdir við vísitölu neysluverðs og hækka leigutekjur því í samræmi við verðbólgu. Þrátt fyrir að leigusamningar séu tengdir vísitölu neysluverðs þá er ljóst að mikil verðbólga hefur áhrif á leigutaka Regins og getu þeirra til þess að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Mikil verðbólga getur því skilað sér í auknum þrýstingi leigutaka til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir að það missi ekki leigutaka. Seðlabanki Íslands spáir 6,0% verðbólgu á árinu 2012, 4,4% verðbólgu á árinu 2013 og 3,0% verðbólgu á árinu 2014.¹

¹ <http://sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=9596>

2 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu Regins dagsettri 11. júní 2012, sem varðar útboð á hlutum í Regin og beiðni stjórnar Regins um töku útgefna hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. („Kauphöllin“). Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 11. júní 2012 og samantekt dagsettri 11. júní 2012.

Stjórn Regins hefur óskað eftir að hlutabréf í Regin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar en útgefandi telur sig uppfylla öll skráningarskilyrði Kauphallarinnar, sem tilgreind eru í kafla 1.1 í reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga frá desember 2009, að skilyrði er varðar hlutafjárdreifingu undanskildu. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og birta niðurstöðu sína almenningi opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu. Gert er ráð fyrir að Kauphöllin staðfesti þá að félagið uppfylli öll skilyrði fyrir töku hlutabréfa þess til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, fyrir utan skilyrði er varða hlutafjárdreifingu. Til þess að félög uppfylli skilyrði um hlutafjárdreifingu, samkvæmt reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, skulu skilyrði fyrir nægjanlegu framboði og eftirspurn vera fyrir hendi til að stuðla að áreiðanlegri verðmyndun. Nægjanlega mörg hlutabréf skulu vera í eigu almennra fjárfesta. Til viðbótar skal félag hafa nægjanlegan fjölda hluthafa. Samkvæmt fyrrgreindum reglum Kauphallarinnar þá telst nægjanlegur fjöldi hlutabréfa vera í eigu almennra fjárfesta þegar 25% hlutabréfa innan sama flokks eru í eigu almennra fjárfesta. Nægjanlegur fjöldi hluthafa telst vera ef a.m.k. 500 hluthafar eiga hlutabréf að verðmæti u.þ.b. 100.000 krónur. Með almennum fjárfesti er átt við fjárfesti sem ekki er innherji, aðili fjárhagslega tengdur innherja, móður- eða dótturfélag eða aðili sem á meira en sem nemur 10% af hlutafé félagsins. Við útreikning á hlutum sem ekki eru í eigu almennra fjárfesta, eru hlutir í eigu hluthafa sem hafa skuldbundið sig til að losa sig ekki við hlut sinn í lengri tíma (svokallaðar söluhömlur), teknir með.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu með almennu útboði á þegar útgefnum hlutum í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. en fallið verður frá útboðinu verði eftirspurn ekki nægjanleg til að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu, en nánar er fjallað um útboðið í verðbréfalýsingu dagsettri 11. júní 2012. Útboðið telst almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og er markaðssett á Íslandi. Í útboðinu mun Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. bjóða til sölu 975.000.000 hluti í Regin. Útboðið fer fram dagana 18. og 19. júní 2012 og munu niðurstöður útboðsins liggja fyrir í síðasta lagi kl. 10:00 þann 20. júní 2012. Kauphöllin mun taka öll útgefin hlutabréf (1.300.000.000 kr.) í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar í kjölfar útboðsins, að því gefnu að lágmarksskilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu verði uppfyllt með útboðinu og Kauphöllin hafi áður samþykkt umsókn Regins með fyrirvara um hlutafjárdreifingu. Fyrsti dagur viðskipta með hluti í Regin í Kauphöllinni verður í fyrsta lagi þann 2. júlí 2012 og verður fyrsti viðskiptadagur tilkynntur af Kauphöllinni með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. áskilur sér rétt til þess að falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki í júní 2012 fyrirbyggjandi umsókn Regins um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur Regins sem og þau réttindi sem fylgja hlutabréfum í Regin sem bjóða á til sölu í almennu útboði 18. og 19. júní 2012. Upplýsingar í lýsingunni má ekki skoða eða túlka sem loforð um sérstakan árangur í rekstri eða loforð um ávöxtun fjármuna, af hálfu Regins, Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., umsjónaraðilans, Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans eða annarra aðila. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutum í Regin ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á Regin og virði hlutabréfa í Regin, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingunni og í kafla 1 í verðbréfalýsingu dagsettri 11. júní 2012. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í hlutum í Regin. Hver

fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í hlutum í Regin á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á hlutabréfum í Regin sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í hlutum í Regin og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Lýsingunni skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar. Því gerir Reginn kröfu um að allir viðtakendur lýsingarinnar kynni sér og breyti í samræmi við slík lög og skorður. Reginn, Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni í neinni lögsögu.

Sótt hefur verið um töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur Reginn því undir lög og reglur er varða viðvarandi upplýsingaskyldu. Ekki hafa áður verið birtar opinberlega upplýsingar um Regin.

Lýsingin er einungis birt á íslensku. Lýsinguna má nálgast með rafrænum hætti á Adobe Acrobat sniði á vefsíðu Regins, www.reginn.is en útprentuð eintök má nálgast á skrifstofu Regins, Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

2.1 Yfirlýsingar ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd stjórnar Regins hf. að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Kópavogi, 11. júní 2012

Fyrir hönd stjórnar Regins hf.

Elín Jónsdóttir,
stjórnarformaður

Helgi S. Gunnarsson,
forstjóri

2.2 Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2011 (1.1.2011-31.12.2011) sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og samstæðuársreikninga Regins ehf. fyrir árin 2010 (1.1.2010-31.12.2010) og 2009 (1.8.2009-31.12.2009) sem gerðir voru í samræmi við lög nr. 3/2006, um ársreikninga. KPMG ehf. hefur kannað árshlutareikning Regins hf. fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 (1.1.2012-31.3.2012) sem gerður var í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Við áritun á samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2011 var það álit KPMG ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31.12.2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Án þess að gera fyrirvara við álit sitt vill KPMG ehf. vekja athygli á skýringu 11 með ársreikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna.

Við áritun á samstæðuársreikning Regins ehf. fyrir árið 2010 var það álit KPMG ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2010, fjárhagsstöðu þess 31.12.2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög nr. 3/2006, um ársreikninga.

Við áritun á samstæðuársreikning Regins ehf. fyrir árið 2009 var það álit KPMG ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2009, efnahag þess 31.12.2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við lög nr. 3/2006, um ársreikninga. Án þess að gera fyrirvara við álit sitt vill KPMG ehf. 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.

Við könnun KPMG ehf. á samandregnum samstæðuárshlutareikningi Regins hf. fyrir fyrsta ársfjórðung 2012 kom ekkert fram sem bendir til þess að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“. Án þess að gera fyrirvara við álit sitt vill KPMG ehf. vekja athygli á skýringu 7 með samandregna árshlutareikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna.

KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í útgefandalýsingunni sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Regins hf. og Regins ehf. og kannaðan árshlutareikning Regins hf.

Reykjavík, 11. júní 2012

KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson,

lögiltur endurskoðandi

2.3 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur umsjón með almennu hlutafjárútbóði í Regin sem fram fer 18. og 19. júní 2012 og tóku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans. hefur verið stjórn og stjórnendum Regins til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar og er hún byggð á upplýsingum frá Regin, þar á meðal á upplýsingum úr árshlutareikningi félagsins fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 og beinum og óbeinum upplýsingum úr fjárhagslegri, lagalegri og tæknilegri áreiðanleikakönnun sem unnin var á Regin fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., vegna fyrirhugaðs útboðs og tóku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Fjárhagsleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Regin hf. fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. af Deloitte FAS ehf., kt. 620607-0100, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi. Undir könnunina féllu félögin Reginn hf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Laugahús ehf., Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. Könnunin náði til fjárhagsáranna 2009, 2010 og 2011. Umfang könnunarinnar var takmarkað við ákveðna þætti að beiðni verkkaupa og er háð ýmsum takmörkunum og fyrirvörum sem fram koma í áreiðanleikakönnuninni. Til staðar kunna að vera atriði sem falla utan umfangs könnunarinnar en kunna að skipta Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. máli varðandi sölu hlutafjár í Regin hf., en ekki koma fram í könnuninni. Könnuninni var ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til verkkaupa varðandi sölu hlutafjár í Regin hf.

Lagaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Regin hf. fyrir Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. af BBA/Legal ehf., kt. 661098-2959, Höfðatorgi 2, 105 Reykjavík og Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Undir könnun BBA/Legal ehf. féllu félögin Reginn hf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Laugahús ehf., Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. Könnun Lex ehf. tók til Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og var um að ræða uppfærslu á áreiðanleikakönnun sem unnin

var á árinu 2010 og dagsett er 13. júlí 2010. Áreiðanleikakannanirnar tóku til fjárhagsáranna 2009, 2010 og 2011 og er skýrsla Lex ehf. dagsett 16. apríl 2012 og skýrsla BBA/Legal ehf. er dagsett 3. apríl 2012. Til staðar kunna að vera atriði sem falla utan umfangs kannananna sem kunna að skipta Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. máli varðandi sölu hlutafjár í Regin hf. en ekki koma fram í lagalegum áreiðanleikakönnunum. Könnunum var ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til verkkaupa varðandi sölu hlutafjár í Regin hf.

Tæknileg áreiðanleikakönnun á fasteignum Regins hf. var framkvæmd af VSÓ ráðgjöf ehf., kt. 681272-0979, Borgartúni 20, 105 Reykjavík, fyrir Regin hf. Markmið áreiðanleikakönnunarinnar var að varpa ljósi á hvort ástand og tæknilegar útfærslur bygginga og tilheyrandi búnaðar væru í samræmi við þau viðhalds- og rekstrarmarkmið sem félagið hefur sett sér. Uppfærð var tæknileg áreiðanleikakönnun VSÓ ráðgjafar ehf. á Verslunarmiðstöðinni Smáralind frá því í maí 2010. Gerð var tæknileg áreiðanleikakönnun á Egilshöll (Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf.), þar að auki voru rýndar viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir aðrar fasteignir í eigu Regins hf. og teknar prufuúttektir á 11 eignum. Fjallað er um tæknilegu áreiðanleikakönnunina í kafla 1.2.5.

2.4 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum Landsbankans í Regin:

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. á 1.299.987.000 hluti í Regin eða sem nemur yfir 99,9% hlutafjár. Blámi fjárfestingarfélag ehf. á 13.000 hluti í Regin eða sem nemur undir 0,1% hlutafjár. Báðir þessir aðilar eru dótturfélög Landsbankans og að fullu í eigu bankans. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. er seljandi hlutafjár í Regin í almennu hlutafjárútboði 18. og 19. júní 2012.

Í tengslum við eignarhald Landsbankans á Regin hafa verið gerðar á milli Samkeppniseftirlitsins og aðila, sáttir þar sem Landsbankinn og Regin fallast á að hlíta ýmsum sértækum skilyrðum í kjölfar samruna dótturfélaga Regins við Landsbankann. Nánari umfjöllun um þær er að finna í kafla 1.2.7.

Landsbankinn er viðskiptabanki Regins og stærsti lánardrottinn félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur umsjón með töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í því felst meðal annars umsjón með gerð lýsingar og annarra nauðsynlegra gagna í tengslum við töku hlutabréfanna til viðskipta. Fyrirtækjaráðgjöf fær greidda þóknun frá Regin vegna þessa.

Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans eru söluaðilar í almennu hlutafjárútboði í Regin. Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans þiggja þóknun frá seljanda hlutafjár, Eignarhaldsfélagi Landsbankans ehf. vegna sölunnar.

Landsbankinn er leigutaki hjá Regin og er sá 10. stærsti út frá áætluðum leigutekjum 2012. Áætlaðar leigutekjur frá Landsbankanum á árinu 2012 eru innan við 2% af áætluðum heildarleigutekjum félagsins.

Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans, hefur gert tímabundinn rekstrar- og þjónustusamning við Regin sem mun áfram þjónusta og þróa þær eignir sem Hömlur ehf. keypti af félaginu. Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða. Samningurinn er til 30. september 2012 en stjórnendur Regins telja líkur á því að aðilar semji um að framlengja samninginn til loka ársins 2012. Nánari umfjöllun um þjónustusamninginn er í kafla 5.3.5.

Önnur svið Landsbankans en nefnd eru hér að ofan og veita Regin þjónustu eru Lögfræðiráðgjöf Landsbankans og Innri endurskoðun Landsbankans. Í öllum þessum tilvikum er um að ræða tímabundna þjónustu sem mun ljúka fyrir eða við fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

Frekari upplýsingar um viðskipti Landsbankans og Regins er að finna í kafla 6.5.

Landsbankanum ber ekki skylda til að meta hvort þátttaka í almennu hlutafjárútboði í Regin 18. og 19. júní 2012 sé viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, vegna þátttöku sinnar í útboðinu.

Í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti hefur Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Landsbankinn fer fram á að fjárfestar kynni sér reglurnar sem er að finna á vefslóðinni

2.5 Gildistími og skjöl til sýnis

Gildistími útgefandalýsingar er 12 mánuðir frá opinberri birtingu. Útgefanda er heimilt að nota áður staðfesta útgefandalýsingu á gildistíma hennar ásamt annarri verðbréfalýsingu og samantekt eins og nánar er kveðið á um í 46., 47. og 49. grein laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Á meðan útgefandalýsingin er í gildi verður hún birt á vefsíðu Regins, www.reginn.is. Eftirfarandi gögn eru hluti af útgefandalýsingunni og er aðgengi að þeim tryggt á rafrænu formi með framangreindri birtingu útgefandalýsingarinnar á vefsíðu Regins, www.reginn.is.

- Samþykktir Regins dagsettar 7. febrúar 2012.
- Kannaður árs hlutareikningur fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2011.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2010.
- Endurskoðaður ársreikningur fyrir árið 2009.
- Skýrsla endurskoðanda er varðar afkomuáætlun fyrir árið 2012.
- Skýrsla PricewaterhouseCoopers ehf. vegna mats á virði fjárfestingareigna Regins í árslok 2011.

Á meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða lýsinguna, stofnsamning Regins og framangreind gögn á skrifstofu félagsins að Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingum, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest, sbr. 52. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, og þar til útboði lýkur eða, ef við á, þegar víðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast, skal útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum. Fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur skulu hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

2.6 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar, sem aflað er frá Seðlabanka Íslands og Hagstofu Íslands, eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnana. Upplýsinga er einnig aflað frá Reykjavík Economics ehf. og á vefsíðum fasteignafélaga, sem fjallað er um í kafla 5.6.2. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

2.7 Sérfræðiskýrslur

Skýrsla frá PricewaterhouseCoopers ehf. vegna mats á aðferðarfræði og útreikningum stjórnenda Regins við mat á virði fjárfestingareigna Regins í árslok 2011. Skýrslan ásamt yfirlýsingu PricewaterhouseCoopers ehf. vegna birtingar skýrslunnar er í viðauka við útgefandalýsinguna. Skýrslan var unnin að beiðni Regins af Kristjáni Markúsi Bragasyni, M.Sc. í fjármálum, eiganda hjá PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík. Kristján Markús Bragason er sérfræðingur PricewaterhouseCoopers ehf. í verðmötum og hefur mikla þekkingu á

starfsemi fasteignafélaga sem og rekstrarlegu umhverfi og skattalegu umhverfi þeirra. Kristján Markús Bragason hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart Regin.

2.8 Skilgreiningar

Í útgefandalýsingunni vísa hugtökin;

„Reginn“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi, ásamt dótturfélögum,

„Landsbankinn“ og „bankinn“ til Landsbankans hf.; kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi, ásamt dótturfélögum,

„Kauphöllin“ til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi,

„umsjónaraðilinn“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar, dagsettri 11. júní 2012,

„útboðið“ til almenns útboðs á hlutum í Regin 18. og 19. júní 2012 þar sem Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. býður til sölu 975.000.000 hluti í félaginu,

„lýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar, verðbréfalýsingar dagsettri 11. júní 2012 og samantektar dagsettri 11. júní 2012,

„Aðalmarkaður“ til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum,

„PwC“ til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Íslandi, ásamt dótturfélögum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

2.9 Skammstafanir

fj.	Ársfjórðungur
IFRS	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar
IAS 24	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar númer 24
IAS 40	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar númer 40
IS-GAAP	Lög nr. 3/2006, um ársreikninga
ISK	Íslenskar krónur
kr.	Íslenskar krónur
m	Milljónir
m.kr.	Milljónir króna
nr.	Númer
þús.	Þúsund
þús.kr.	Þúsund króna

3 UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

3.1 Útgefandi

Lögformlegt heiti:	Reginn hf.
Félagiform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög.
Kennitala:	630109-1080
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland
Vefsíða:	www.reginn.is
Símanúmer:	+354 512 8900
Heildarfjöldi hluta:	1.300.000.000 kr. sem skiptast í jafnmarga hluti.
Heildarfjöldi útstandandi hluta:	1.300.000.000 kr. sem skiptast í jafnmarga hluti.
Auðkenni hjá NASDAQ OMX Iceland hf. og Verðbréfaskráningu Íslands hf:	REGINN
ISIN númer:	IS0000021301

3.2 Fjárhagsdagatal

Afkoma annars ársfjórðungs 2012:	Vika 35, 2012 (26.-31. ágúst)
Afkoma þriðja ársfjórðungs 2012:	Vika 48, 2012 (26.-30. nóvember)
Ársuppgjör 2012:	Vika 9, 2013 (22.-27 febrúar)
Aðalfundur 2013:	Vika 17, 2013 (22.-26. apríl)

3.3 Tilgangur útgefanda og lög sem hann starfar eftir

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag og starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög.

Tilgangur félagsins, samkvæmt 3. grein samþykktu þess, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

3.4 Stofnun félagsins og ágríp af sögu þess

Reginn var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans og hóf starfsemi í júlí sama ár. Nafn félagsins var upphaflega DEE 23 ehf., en var breytt í Reginn ehf. á hluthafafundi félagsins í febrúar 2009. Félagið var upphaflega stofnað til þess að taka við fasteignum og fasteignafélögum sem bankinn eignaðist í tengslum við fullnustuaðgerðir og annars konar skuldaskil. Lögð var á það áhersla frá upphafi að gera Reginn að sjálfstætt starfandi fasteignafélagi og sem liður í því voru höfuðstöðvar félagsins fluttar úr Landsbankanum í maí 2010 og félaginu skipuð stjórn þar sem meirihluti stjórnarmanna var óháður hluthafanum.

Öll uppbygging, skipulag og mönnun félagsins miðaði við að til yrði sérhæft öflugt fasteignafélag sem á hefði að skipa styrk og reynslu til að takast á við rekstur þeirra eininga sem félaginu var falið að reka. Félagið var byggt upp þannig að samstæða Regins samanstóð af nokkrum dótturfélögum. Þetta var gert til að aðskilja mismunandi eignir og félög innan samstæðunnar. Tilgangurinn var fyrst og fremst að auka sveigjanleika við kaup, fjármögnun, sölu og umsýslu fasteigna eða félaga sem og að auka gegnsæi við rekstur þess.

Í starfsreglum félagsins var kveðið á um að það skyldi kaupa eignir af Landsbankanum eða félögum sem tengdust skuldauppgjörum við Landsbankann. Kaupverð skyldi ákvarða á grunni núvirtis sjóðstreymis ef mögulegt væri. Allar eignir voru fjármagnaðar sérstaklega og við það leitast að eignir gætu staðið undir rekstrarkostnaði og afborgunum strax frá upphafi.

Í upphafi var markmið félagsins að selja einstakar einingar eða fasteignir út úr félaginu um leið og tækifæri gæfist. Félagið óx hratt og keypti verslunarmiðstöðina Smáralind í lok árs 2009, Egilshöll, Sundlaugaveg 30a í Laugardal og söfn verslana og skrifstofuhúsnæðis á árinu 2010 og stórt fasteignasafn sem aðallega samanstóð af skrifstofuhúsnæði, m.a. Bíldshöfða 9 á árinu 2011.

Á árinu 2010 voru verslunarmiðstöðin Smáralind og Reginn A3 ehf., félag sem inniheldur eignir í verslunarrekstri, boðin til sölu í opnu sölufurli. Ekki fengust viðunandi tilboð í félögin og var því fallið frá sölu þeirra.

Á fyrri hluta ársins 2011 tók Landsbankinn ákvörðun um að óska eftir því að hlutabréf í Regin yrðu tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og hefur frá þeim tíma verið unnið að undirbúningi þess. Hluti af undirbúningnum fólst í skipulagningu á fasteignasafni Regins. Í lok ársins 2011 var fasteignasafninu skipt í tvennt, annars vegar í tekjuberandi eignir og hins vegar uppbyggingar- og þróunareignir. Uppbyggingar- og þróunareignir Regins voru seldar Hömlum ehf., dótturfélagi Landsbankans og því samanstendur núverandi eignasafn Regins nær eingöngu af tekjuberandi eignum. Gerður var þjónustusamningur við Hömlur ehf. til 30.9.2012 þar sem Reginn tekur að sér rekstur uppbyggingar- og þróunareigna fyrir bankann.

Regin var breytt úr einkahlutafélagi í hlutafélag í janúar 2012 og um leið tóku gildi nýjar samþykktir fyrir félagið ásamt því að stjórnarmönnum var fjölgað úr þremur í fimm.

Í maí 2012 seldi Reginn Laugahús ehf., eiganda Sundlaugavegar 30a í Laugardal, líkt og nánar er fjallað um í kafla 8.1.

4 SAMANDREGNAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Í töflunum 4.1-4.3 eru samandregnar fjárhagsupplýsingar úr árs- og árshlutareikningum Regins. Töflurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi Regins fyrir árin 2009, 2010 og 2011 og fyrsta ársfjórðungi ársins 2012 ásamt samanburðartölum fyrir sama tímabil 2011. Ársreikningar félagsins frá framangreindum árum voru endurskoðaðir af KPMG ehf. en árshlutareikningurinn var kannaður af KPMG hf.

Ársreikningar árána 2009 og 2010 eru gerðir í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga. Reginn innleiddi alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) á árinu 2011 og er ársreikningur ársins 2011 og árshlutareikningur vegna fyrsta ársfjórðungs ársins 2012 gerðir í samræmi við IFRS, samkvæmt reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum sem gerðir voru samkvæmt lögum nr. 3/2006, um ársreikninga.

Reginn seldi dótturfélag sitt Laugahús ehf. í maí 2012. Söluverð hlutafjár nam 1.205 m.kr. og var staðgreitt, en bókfært virði nam 435 m.kr. og nam söluhagnaður 770 m.kr. Eignasafn Regins minnkaði um 1.941 m.kr. vegna sölnunnar, en nánari umfjöllun um söluna er að finna í kafla 8.1.

Tafla 4.1: Rekstur (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.8.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP*
Rekstrartekjur	848	701	3.171	2.254	53
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-274	-211	-1.278	-1.029	-30
	574	490	1.893	1.225	23
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-67	-84	-392	-277	-39
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	507	406	1.501	948	-16
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	102	18	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	234	0	1.672	-1.281	0
Afskriftir	-4	-13	-20	-52	0
Rekstrarhagnaður (-tap)	737	393	3.255	-367	-16
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)					
Fjármunatekjur	1	5	468	666	0
Fjármagnsgjöld	-566	-518	-2.123	-1.267	-3
Hrein fjármagnsgjöld	-565	-513	-1.655	-601	-3
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	172	-120	1.600	-968	-19
Tekjuskattur	-34	-1	-289	147	3
Hagnaður (tap)/heildarhagnaður (-tap) ársins	138	-121	1.311	-821	-16

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Tafla 4.2: Efnahagur (m.kr.)

	31.3.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Eignir				
Fjárfestingareignir	27.640	27.104	24.900	15.132
Eignir til eigin nota	23	23	85	130
Áhættufjármunir og langtímakröfur	40	45	52	84
Fastafjármunir	27.703	27.172	25.037	15.346
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15	15	151	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna	9	12	22	0
Kröfur á tengd félög	173	1.601	0	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	200	284	359	345
Handbært fé	984	862	577	118
Veltuflármunir	1.381	2.774	1.109	463
Eignir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809
Eigið fé	8.652	6.669	3.050	-16
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	17.437	17.030	11.269	7.971
Aðrar langtímaskuldir	601	589	81	134
Langtímaskuldir	18.038	17.619	11.350	8.105
Vaxtaberandi skuldir	2.060	2.133	10.772	4.366
Aðrar skammtímasculdir	333	3.525	974	3.353
Skammtímasculdir	2.393	5.658	11.746	7.719
Skuldir samtals	20.432	23.277	23.096	15.824
Eigið fé og skuldir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Tafla 4.3: Sjóðstreymi (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP*
Handbært fé frá rekstri	489	845	279	376	-28
Fjárfestingarhreyfingar	-2.246	-1.608	-10.367	-11.748	-33
Fjármögnunarhreyfingar	1.878	1.036	10.373	11.831	179
Hækkun á handbæru fé	122	272	285	459	118
Handbært fé í upphafi tímabils	862	577	577	118	0
Handbært fé í lok tímabils	984	849	862	577	118

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Tafla 4.4: Lykiltölur

	Áætlun 2012	31.3.2012	31.3.2011	2011	2010	2009
<i>Helstu fjárhagstölur (m.kr.)</i>						
Fjárfestingareignir	26.636	27.640	-	27.104	24.900	15.132
Rekstrartekjur	3.303	848	701	3.171	2.254	53
Leigutekjur	2.795	695	-	2.806	1.929	53
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir *	2.036	507	406	1.616	948	-16
Hagnaður (tap)	-	138	-121	1.311	-821	-16
Handbært fé	-	984	849	862	577	118
Vaxtaberandi skuldir	-	19.498	-	19.163	22.041	12.337
Eigið fé	-	8.652	-	6.669	3.050	-16
<i>Fjárhagssupplýsingar</i>						
Arðsemi fjárfestingareigna (e. yield) **	-	-	-	6,2%	4,7%	-
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir		70,5%	-	70,7%	88,5%	81,5%
Vaxtaberandi skuldir / rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr.		-	-	11,9x	23,2x	-
Leigutekjur / fjárfestingareignir	10,5%	2,5%	-	10,4%	7,7%	-
Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr. / rekstrartekjur	61,6%	59,8%	57,9%	50,9%	42,1%	-
Rekstrarhagnaður f. matsbr. og afskr. / leigutekjur	72,8%	73,0%	-	57,6%	49,2%	-

* Rekstrarhagn. f. matsbr. og afskr. árið 2011 er leiðréttur fyrir áhrifum af starfsþættinum Þróunareignir.

** Arðsemi fjárfestingareigna er hlutfall rekstrarhagn. f. matsbr. og afskr. af meðaltali fjárfestingareigna í upphafi og lok tímabils.

5 STARFSEMI

5.1 Inngangur

Reginn er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignasafn Regins telur 30 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins um 153 þúsund fermetrar. Fjöldi leigusamninga er 174 og 94% leigjanlegra fermetra eru í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi og standa þær á bak við 61% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins.

5.2 Stefna Regins

Stjórn Regins samþykkti stefnu félagsins á fundi sínum þann 12. apríl 2012.

5.2.1 Hlutverk

Hlutverk Regins er að vera leiðandi og framsækið fasteignafélag sem skilar eigendum góðum arði. Reginn er framúrskarandi og eftirsóttur viðskiptafélagi sem býður viðskiptavinum sínum sérsniðnar lausnir.

5.2.2 Gildi

Gildi Regins eru heilindi, fagmennska og árangur.

5.2.3 Framtíðarsýn

Reginn hefur eftirfarandi framtíðarsýn:

- Kauphöll (árin 2012 – 2013)
 - Undirbúningur og skráning á markað.
 - Dreifð eignaraðild.
 - Hugað að stækkun eignasafns með það að markmiði að fá ákjósanlega dreifingu eignaflokka og aukna stærðarhagkvæmni.
- Stækkun (árin 2013 – 2015)
 - Arðbær fjárfestingatækifæri á markaði nýtt.
 - Hugsanleg kaup á eða sameining við annað fasteignafélag/fasteignasöfn.
 - Aukin hagkvæmni í rekstri.
- Leiðandi fasteignafélag (árin 2015 – 2017)
 - Framsækið fasteignafélag.
 - Hóflegur vöxtur.
 - Góð arðsemi.
 - Arðgreiðslur til hluthafa.
 - Félagið þekkt sem traustur og góður viðskiptafélagi.

5.3 Skipulag og starfssvið

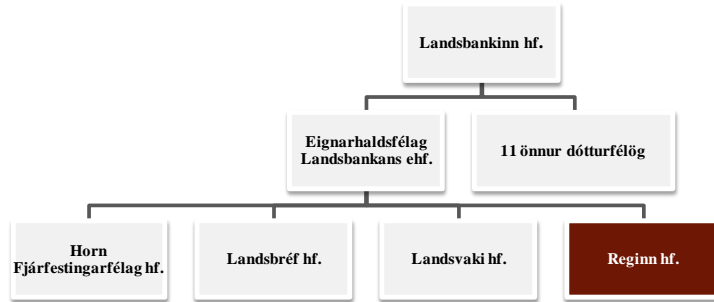
5.3.1 Samstæðan

Reginn hf. tilheyrir samstæðu Landsbankans. Landsbankinn á tólf dótturfélög, en þau eru; Blámi-fjárfestingarfélag ehf., Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., Eignarhaldsfélagið ehf., Eignarhaldsfélagið IG ehf.,

Hömlur ehf., Landsbanki Holding UK Ltd., Landsbanki Vatnsafl ehf., Reykjahöfði ehf., Span ehf., SPR ehf., SP-Eignir ehf. og Víkur ehf.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. á þrjú dótturfélög auk Regins, en þau eru: Horn fjárfestingarfélag hf., Landsvaki hf. og Landsbréf hf.

Mynd 5.1: Staða Regins innan samstæðu Landsbankans hf.



Samstæða Regins samanstendur af móðurfélaginu (Reginn hf.) og átta dótturfélögum sem eru að fullu í eigu móðurfélagsins og sýnd eru í töflu 5.1. Engin starfsemi er í félaginu Reginn atvinnuhúsnæði ehf. og er stefnt að sameiningu þess við eitt af dótturfélögum sínum til að einfalda skipulag samstæðu Regins.

Tafla 5.1: Dótturfélög Regins

Heiti félags	Skráð aðsetur	Hlutfall eignarluta og atkvæðisréttar
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Knatthöllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Reginn A1 ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Reginn A2 ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Reginn A3 ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%

Fasteignasafn Regins er vistað í dótturfélögunum. Dótturfélögin eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna Regins, þau eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi, auk þess sem fjármögnun einstakra fasteigna er í viðkomandi dótturfélögum. Öll samningssambönd tengd fasteignum eru varin í viðkomandi dótturfélagi. Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga. Starfsmenn Regins fara með stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélaga Regins, með þeirri undantekningu að í Smáralind ehf. eiga einnig sæti fulltrúar leigutaka í Smáralind.

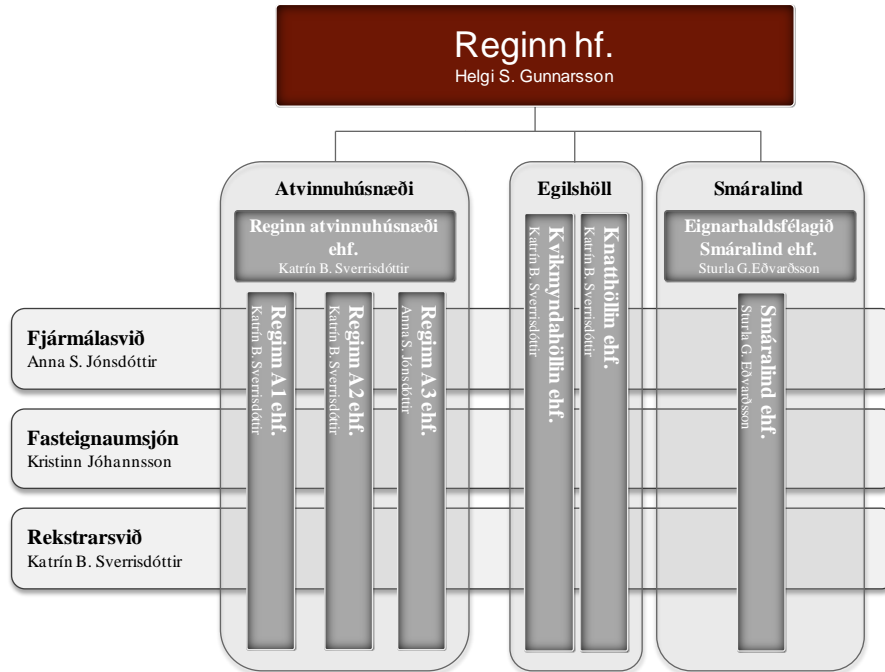
Forstjóri, sviðsstjórar og framkvæmdastjórar dótturfélaga mynda saman framkvæmdastjórn sem er sameiginlegur vettvangur til að samhæfa og samþætta starfsemi samstæðunnar.

Með því að vista fasteignir Regins í mismunandi dótturfélögum fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra. Fyrirkomulagið gefur m.a. kost á skýrri fjármálalegri aðgreiningu hvað varðar áætlanagerð, eftirfylgni og uppgjör.

Dótturfélög Regins mynda þrjár afkomueiningar: Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind. Þrjú sjálfstæð stoðsvið eru rekin þvert á afkomueiningarnar, stoðsviðin eru: Fjármálasvið, Fasteignausmjón og Rekstrarsvið.

Þjónustusamningar eru á milli móðurfélagsins og dótturfélaganna sem mynda afkomueiningarnar og endurspeglast þjónusta stoðsviða við afkomueiningar í þeim samningum. Stoðsviðin þjónusta einnig tímabundið Hömlur þróunarfélag ehf., á grundvelli rekstrar- og þjónustusamnings á milli Regins og Hamla ehf., og hefur móðurfélagið tekjur af samningnum.

Mynd 5.2: Skipulag og skipurit Regins



5.3.2 Atvinnuhúsnæði

Undir afkomueininguna Atvinnuhúsnæði fellur eitt dótturfélag Regins, Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. sem á dótturfélögin: Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. Engin starfsemi er í félaginu Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. eins og áður hefur komið fram. Katrín B. Sverrisdóttir, sviðsstjóri Rekstrarsviðs er framkvæmdastjóri þeirra dótturfélag Regins sem falla undir Atvinnuhúsnæði, fyrir utan Reginn A3 ehf., en framkvæmdastjóri þess félags er Anna S. Jónsdóttir, sviðsstjóri Fjármálasviðs Regins.

Fjöldi fasteigna þessarar afkomueiningar er 27 og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 60 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall Atvinnuhúsnæðis er 88%. Fjöldi leigutaka er 72. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 7,4 ár. Eignasamsetning er nokkuð jöfn milli tegunda atvinnuhúsnæðis, þ.e. verslunar-, skrifstofu- og iðnaðar-, og íþróttahúsnæðis.

Arðsemi Atvinnuhúsnæðis (rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna) var 6,2% á árinu 2011 án Laugahúsa ehf. Á árinu 2012 er meðal mánaðarleiga áætluð 81 m.kr. og meðalleiga á hvern leigðan fermetra miðað við leigusamninga eins og þeir voru 31.3.2012 er 1.521 krónur á fermetrann án Laugahúsa ehf. Í töflum 5.5, 5.6 og 5.7 er yfirlit og tölulegar upplýsingar um þær fasteignir sem mynda afkomueininguna Atvinnuhúsnæði.

Stærðarvegið meðaltal af aldri eignanna er um 18 ár sé miðað við byggingarár en um 14 ár sé tekið tillit til endurbyggingar fasteigna.

Tafla 5.2: Tekjur og afkoma Atvinnuhúsnæðis (m.kr.)

	2009	2010	2011	Áætlun 2012	1. ársfjórð- ungur 2011	1. ársfjórð- ungur 2012
Rekstrartekjur	-	376	858	1.011	168	267
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	-	180	555	694	123	175
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af rekstrartekjum	-	48%	65%	69%	73%	66%

Tekjur vegna Atvinnuhúsnæðis námu 858 m.kr. á árinu 2011 og eru áætlaðar 1.011 m.kr. á árinu 2012. Hagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir er áætlaður 694 m.kr. árið 2012, eða sem nemur 69% af rekstrartekjum. Við samanburð milli ára á tekjum og afkomu Atvinnuhúsnæðis þarf að hafa í huga að þessi afkomueining hefur verið að byggjast upp á síðustu tveimur árum, þ.e. árin 2010 og 2011. Eignir hafa verið að bæstast í eignasafnið á tímabilinu og eru tekjur vegna nýrra eigna því oft aðeins inni hluta af kaupári auk þess sem Laugahús ehf., eigandi Sundlaugavegar 30a var selt í maí 2012. Fjallað er um kaup og sölu á eignum í kafla 8.2.

Þær eignir sem tilheyra afkomueiningunni Atvinnuhúsnæði eiga það sameiginlegt að Reginn hefur ekki með höndum rekstur í fasteignunum, þ.e. ræstingu, öryggismál, húsvörslu og daglega umsjón. Viðhald eignanna er þó á höndum Regins sem leigusala en mjög mismunandi er eftir eðli samninga hvort og hversu mikið af viðhaldi við hverja einstaka fasteign er á höndum leigusala. Almenna reglan er þó sú að viðhald utanhúss og á lóð er á höndum leigusala. Fjallað er nánar um viðhald og fjárfestingar í kafla 5.4.3.

5.3.3 Egilshöll

Undir afkomueininguna Egilshöll falla tvö dótturfélaga Regins, Kvikmyndahöllin ehf. og Knatthöllin ehf. Eignarhaldið er í tveimur aðskildum félögum vegna mismunandi skattaumhverfis, áhættu með tilliti til leigutaka, leigusamninga og mismunandi eðlis starfseminnar í Egilshöll. Katrín B. Sverrisdóttir, sviðsstjóri Rekstrarsviðs er framkvæmdastjóri þeirra dótturfélaga sem falla undir afkomueininguna Egilshöll.

Fjöldi fasteigna þessarar afkomueiningar eru 2 og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 31 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall í Egilshöll er 100%. Fjöldi leigutaka er 4. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 17,6 ár. Starfsemin í Egilshöll er eingöngu tengd íþróttum og afþreyingu.

Arðsemi Egilshallar (rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna) var 5,3% á árinu 2011. Á árinu 2012 er meðal mánaðarleiga í Egilshöll áætluð 50 m.kr. og meðalleiga á hvern leigðan fermetra, miðað við leigusamninga eins og þeir voru þann 31.3.2012, er 1.638 krónur á fermetrann. Í töflum 5.5, 5.6 og 5.7 er yfirlit og tölulegar upplýsingar um þær fasteignir sem mynda afkomueininguna Egilshöll.

Knatthöllin ehf. er um 25 þúsund fermetrar og hýsir knattspyrnuvöll, skautasvell, fimleikaaðstöðu, handboltavöll, körfuboltavöll, skotæfingasvæði, svæði fyrir bardagaíþróttir og líkamsræktaraðstöðu ásamt tilheyrandi stoðrymum. Stærstur hluti er leigður til Reykjavíkurborgar og er leigusamningurinn til ársins 2027. Öðrum útleigusvæðum er ráðstafað til Þreks ehf., sem rekur líkamsræktarstöðvar undir nafninu World Class og hefur þegar hafið starfsemi á um 1.300 fermetra svæði í húsinu en mun síðar stækka leigusvæði sitt í 2.400 fermetra. Einnig eru fyrir hendi samstarfssamningar við Ungmennafélagið Fjölni um aðstöðu á knattspyrnuvöllum.

Á lóðinni sem hýsir Egilshöll eru þrjár knattspyrnuvöllir í fullri stærð, en þar af er einn upphitaður gervigrasvöllur og að auki eru fimm minni sparkvöllir, sem að hluta geta nýst sem tennisvöllir.

Kvikmyndahöllin ehf. er um 6 þúsund fermetrar og hýsir kvikmyndahús og keilusalí. Leigutakar Kvikmyndahallarinnar ehf. eru tveir, annars vegar Egilshallarbíó ehf., í eigu Sam-félagsins ehf. og hins vegar Keiluhöllin Egilshöll ehf., sem rekur keilusalí. Leigusamningar voru undirritaðir á árunum 2010 og 2011 og eru til 30 ára.

Auk þess að leigja út húsnæði Egilshallarinnar annast Reginn rekstur hennar en að jafnaði hafa starfað um 14 starfsmenn á vöktum við Egilshöll. Þessir starfsmenn hafa sinnt rekstri og viðhaldi mannvirkja, hús- og baðvörslu, ræstingum og þrífum, öryggismálum o.fl. Á síðustu mánuðum (vetur 2011–2012) hefur verið unnið

kerfisbundið að því að minnka umfang rekstrar Regins í Egilshöll. Verkefni hafa verið flutt yfir til aðila með starfsemi í húsinu auk þess sem stöðugildum hefur verið fækkað.

Tekjur Egilshallar á árinu 2011 voru 594 m.kr. en eru áætlaðar 646 m.kr. á árinu 2012. Allar tekjur eru samningsbundnar í langtímaleigusamningum. Rekstrartekjur innihalda einnig greiðslur vegna veittrar þjónustu samkvæmt samningi við Reykjavíkurborg. Í áætlun 2012 er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 375 m.kr., sem er um 71% af leigutekjum, það er rekstrartekjum að frádrögnum tekjum vegna rekstrar í fasteignum.

Við samanburð á afkomu Egilshallar milli ára þarf að hafa í huga að árin 2009 og 2010 var Egilshöllin uppbyggingar- og þróunarverkefni og tekjur því takmarkaðar.

Tafla 5.3: Tekjur og afkoma Egilshallar (m.kr.)

	2009	2010	2011	Áætlun 2012	1. ársfjórð- ungur 2011	1. ársfjórð- ungur 2012
Rekstrartekjur	-	297	594	646	146	150
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	-	70	314	375	81	76
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum	-	24%	66%	71%	69%	66%

Verkefnið Egilshöll var upphaflega boðið út sem einkaframkvæmdarverkefni á vegum Reykjavíkurborgar og skrifað var undir samninga við einkaframkvæmdaraðila í júní 2001, um fjármögnun, byggingu og rekstur Egilshallar.

Fyrsti áfangi hússins, sem nú tilheyrir Knatthöllinni ehf., var um 25 þúsund fermetrar. Starfsemi hófst í húsinu á árinu 2003, þrátt fyrir að byggingu þess væri ekki lokið. Upphaflegir einkaframkvæmdaraðilar seldu síðan verkefnið um haustið 2004. Árið 2007 var ráðist í uppbyggingu á 6 þúsund fermetra húsnaði undir kvikmyndahús, sem nú tilheyrir Kvikmyndahöllinni ehf., en þau áform stöðvuðust með greiðsluþroti þáverandi eiganda um mitt ár 2008.

Veturinn 2008-2009 var gert þríhliða samkomulag milli kröfuhafans (Landsbankans), Reykjavíkurborgar og skiptastjóra um að halda lágmarks rekstri í húsinu þannig að íþrótta- og önnur starfsemi félli ekki niður. Um haustið 2009 tók Reginn yfir stjórn á þeim samningi og hóf undirbúning að kaupum mannvirkja af þrotabúinu sem og undirbúning að gerð nýs leigusamnings (einkaframkvæmdarsamnings) við Reykjavíkurborg. Knatthöllin ehf. keypti þá 25 þúsund fermetra, sem nú tilheyrir félaginu og í mars 2010 og maí 2010 var skrifað undir samning milli Knatthallarinnar ehf. og Reykjavíkurborgar. Kvikmyndahöllin ehf. keypti þá 6 þúsund fermetra, sem nú tilheyrir því, í mars 2010. Hófst þá undirbúningur að öflun nýrra leigutaka í Kvikmyndahöllina ehf. sem lauk með útboði á leigusamningi og undirritun leigusamnings við Keiluhöll Egilshallar ehf. Starfsemi Keiluhallar hófst í maí 2012 og á þeim tímamótum var hinu eiginlega uppbyggingarferli Egilshallar lokið en það hófst eins og áður segir árið 2001.

5.3.4 Smáralind

Undir afkomueininguna Smáralind fellur eitt dótturfélag Regins, Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem á dótturfélagið Smáralind ehf., en félögin hafa með höndum eignarhald og rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar í Kópavogi. Framkvæmdastjóri félaganna er Sturla Eðvarðsson.

Smáralind er stærsta verslunarmiðstöð landsins, um 62 þúsund fermetrar, en þar af eru rúmlega 41 þúsund leigjanlegir fermetrar. Útleiguhlutfall Smáralindar er 98%. Í Smáralind eru 98 leigutakar sem eru með leigusamninga um verslun, veitingar og þjónustu. Leigjanlegum fermetrum hefur fjölgað í Smáralind síðustu ár á kostnað sameignarfermetra. Við Smáralind eru um 3.000 bílastæði, bæði í bílastæðahúsum og umhverfis verslunarmiðstöðina. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga í Smáralind er 4,8 ár. Arðsemi Smáralindar var 7,7% á árinu 2011. Á árinu 2012 er meðal mánaðarleiga Smáralindar áætluð 104 m.kr. og meðalleiga á hvern leigðan fermetra, miðað við leigusamninga eins og þeir voru þann 31.3.2012, er 2.569 krónur á fermetrann. Í töflum 5.5, 5.6 og 5.7 er yfirlit og tölulegar upplýsingar um þá fasteign sem myndar afkomueininguna Smáralind.

Smáralind stendur undir stærstum hluta útleigðra fermetra Regins, eða sem nemur 31% af leigjanlegum fermetrum. Mesti fjöldi leigutaka er einnig í Smáralind, eða sem nemur 56% af fjölda leigutaka.

Jákvæð þróun hefur orðið á gestafjölda Smáralindar frá hausti 2011 og hefur eftirspurn eftir leigurýmum vaxið jafnt og þétt frá síðastliðnu ári. Í Smáralind er rekið eitt vinsælasta kvikmyndahús landsins og haustið 2011 hófst rekstur á stórum innanhúss skemmtigarði í Smáralind.

Stjórnendur félagsins hafa unnið skipulega að því að breyta verslunarsamsetningu í Smáralind og hefur sú vinna skilað ákveðinni sérstöðu á markaði sem felst í fjölbreyttri og alþjóðlegri verslunarflóru.

Markvisst hefur verið unnið að hagræðingaraðgerðum í rekstri Smáralindar meðal annars með endurskipulagningu ýmissa verkþátta og einföldun í skipulagi og hefur náðst góður árangur í þeim efnum. Samhliða lækkun kostnaðar hefur náðst að styrkja rekstur verslunareigenda í Smáralind með öflugra samstarfi. Aukin áhersla hefur verið lögð á markaðsmál, til að styrkja Smáralind enn betur á markaði, sem hefur skilað sér í aukinni aðsókn.

Verslunareigendur og rekstraraðilar í Smáralind leigja rými og aðstöðu af Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og rekstur Smáralindar er í höndum Smáralindar ehf., dótturfélags Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Rekstur Smáralindar felur meðal annars í sér viðhald og endurbætur á mannvirki utan leigusvæða, ræstingu, öryggisgæslu, markaðsmál, umsjón og húsvörslu. Hjá Smáralind ehf. starfa að jafnaði um 10-11 starfsmenn. Engir starfsmenn starfa hjá Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. enda er öll þjónusta og stjórnun þess samkvæmt þjónustusamningi við Regin.

Rekstrartekjur Smáralindar námu 1.615 m.kr. á árinu 2011 og eru áætlaðar 1.614 m.kr. á árinu 2012. Rekstur Smáralindar gekk vel á síðasta ári en jákvæð þróun hefur verið í afkomu félagsins síðustu ár. Gert er ráð fyrir að áfram verði bati í rekstrinum á árinu 2012. Áætlun fyrir árið 2012 er sett fram með varúð með því að færa niður tekjuáætlun um 5%. Rauntölur fyrsta ársfjórðungs 2012 sýna að leigutekjur eru 5% yfir áætlun. Rekstrartekjur innihalda einnig greiðslur vegna rekstrarþjónustu samkvæmt samningum við leigutaka. Í áætlun fyrir árið 2012 er gert ráð fyrir að hagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi 934 m.kr. eða um 74% af leigutekjum, það er rekstrartekjum að frádregnum tekjum vegna rekstrar í fasteignum.

Tafla 5.4: Tekjur og afkoma Smáralindar (m.kr.)

	2009	2010	2011	Áætlun 2012	1. ársfjórð- ungur 2011	1. ársfjórð- ungur 2012
Rekstrartekjur	-	1.526	1.615	1.614	387	402
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	-	761	901	934	227	227
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum	-	63%	72%	74%	76%	73%

5.3.5 Samningur við Hömlur ehf. um tímabundna umsjón með þróunareignum

Í lok ársins 2011 var fasteignasafni Regins skipt í tvennt, annars vegar í tekjuberandi eignir og hins vegar í uppbyggingar- og þróunareignir. Allar uppbyggingar- og þróunareignir í eigu Regins voru seldar Hömlum ehf. dótturfélagi Landsbankans. Jafnframt var gerður þjónustusamningur við Hömlur ehf. til skamms tíma þar sem Reginn tók að sér rekstur og þróun uppbyggingar- og þróunareigna fyrir Hömlur ehf. Fjallað er um sölu uppbyggingar- og þróunareigna til Hamla ehf. í skýringu 23 í ársreikningi Regins fyrir árið 2011 og í kafla 8.2.1. Ástæðan fyrir því að Regin var falinn tímabundinn rekstur og þróun á hinu selda eignasafni, var sú að góður árangur hefur náðst í umsýslu og sölu á uppbyggingar- og þróunareignum hjá Regin, sérfræðipækning er til staðar hjá félaginu og hagkvæmt þótti að Reginn annaðist áfram rekstur þessara eigna.

Samningurinn, sem er til 30. september 2012, kveður á um að Reginn veiti þjónustu sem felst í eftirfarandi þremur þjónustulínum:

- Grunnþjónustu, sem felst í framkvæmdastjórn fyrir Hömlur þróunarfélag ehf. sem hýsir uppbyggingar- og þróunareignir Hamla ehf. Framkvæmdastjórn felur m.a. í sér fjármálaþjónustu, umsjón með markaðs- og kynningarmálum og þátttöku í samskiptum við og upplýsingagjöf til hagsmuna- og eftirlitsaðila.

- Rekstur og umsýsla fasteigna, sem felst í útleigu og markaðssetningu á eignum, umsjón með fasteignum félagsins ásamt því að annast daglegan rekstur þeirra, viðhald og endurbætur.
- Þróun, uppbygging og sala fasteigna eða fasteignafélaga, sem felst í hagkvæmniathugun, þar með töldum útreikningum og mati á fýsileika og arðsemi verkefna. Hugmyndir eru útfærðar, verkefni skilgreind, unnið að skipulagsmálum ef þörf er á og undirbúningur og úrvinnsla verkefna sett af stað.

Samningurinn tekur til eignasafns sem samanstendur af 57 fasteignum sem eru samtals 69 þúsund fermetrar að stærð, sjö atvinnuhúsalóðum og 58 íbúðarhúsalóðum.

Samningsbundnar tekjur Regins af þjónustusamningnum eru 5,8 m.kr. á mánuði án virðisaukaskatts.

Það er mat stjórnenda Regins að líkur séu á því að aðilar semji um að framlengja samninginn til loka ársins 2012. Það er hins vegar mat stjórnenda að félagið eigi ekki að annast þjónustu sem þessa vegna eigna sem eru ekki í eigu félagsins til langframa. Því er ekki gert ráð fyrir því í áætlun félagsins til framtíðar að samningnum verði framlengt umfram fyrrnefnt.

5.3.6 Fjármálasvið

Fjármálasvið hefur með höndum bókhald, innheimtu, uppgjör og áætlanagerð. Fjármálasvið heldur einnig utan um tryggingar og fjármögnun dótturfélaganna, en öll lán samstæðunnar eru í dótturfélögunum. Fjárhags-, bókhalds- og upplýsingakerfi Regins eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf með niðurbroti á einstakar eignir og eignarhluta. Tengingar eru á milli samningakerfa, fjárhagskerfa og verkboðkalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda og auk hefðbundinna ársfjórðungsuppgjóra þá liggja fyrir mánaðaruppgjör fyrir félagið í heild sinni innan tíu daga frá mánaðamótum. Fjármálasvið Regins hefur á að skipa starfsmönnum með reynslu af rekstri, fasteignaverkefnum, fasteignafélögum og félögum með skráð verðbréf í Kauphöll. Starfsmenn Fjármálasviðs eru 7 talsins. Anna Sif Jónsdóttir er sviðsstjóri Fjármálasviðs.

5.3.7 Fasteignausmjón

Hlutverk Fasteignausmjónar er að annast daglega umsjón og rekstur eigna Regins. Verkefni skiptast í tvennt; annars vegar í framkvæmdir og hins vegar rekstur. Undir framkvæmdir fellur viðhald fasteigna, endurnýjun og breytingar í tengslum við nýja leigusamninga og nýframkvæmdir og gerð viðhalds- og rekstraráætlana sem gerðar eru fyrir hverja fasteign. Undir rekstur fellur umsjón og húsvarsla, öryggisgæsla og ræstingar. Rekstur Egilshallar og Smáralindar fellur því undir rekstrarhluta Fasteignausmjónar ólíkt öðrum fasteignum Regins sem falla eingöngu undir framkvæmdahlutann.

Fasteignausmjón er fjölmennasta starfssvið Regins og eru fastráðnir starfsmenn sviðsins 25 talsins. Kristinn Jóhannesson er sviðsstjóri Fasteignausmjónar.

Stefnt er að því að Fasteignausmjón verði með tímanum sérstök afkomueining Regins.

5.3.8 Rekstrarsvið

Helstu verkefni Rekstrarsviðs eru samhæfing á starfsemi þvert á svið og dótturfélög, eftirfylgni með rekstrar- og fjárfestingaáætlunum, öflun nýrra leigutaka í eignir innan afkomueininganna Atvinnuhúsnæðis og Egilshallar og almennt að koma óleigðum rýmum Regins í útleigu. Samhæfing við önnur svið Regins hvað varðar fjármögnun, verklegar framkvæmdir, viðhald og rekstur verkefna er mikill hluti af starfsemi sviðsins. Rekstrarsvið hefur með höndum þróun á viðskiptahugmyndum og uppbyggingarverkefnum. Katrín B. Sverrisdóttir er sviðsstjóri Rekstrarsviðs og eru starfsmenn sviðsins 6 talsins.

5.4 Fasteignasafnið

Fasteignasafn Regins samanstendur af 30 fasteignum, samtals 152.505 fermetrar að stærð samkvæmt skráðri stærð Fasteignaskrár. Leigjanlegir fermetrar fasteignasafnsins eru 132.029 fermetrar. Allar fasteignir Regins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og er útleiguhlutfall fasteignasafnsins 94%. Stærsti hluti fasteignasafnsins miðað við heildarfermetra, 55%, er verslunarhúsnæði, 20% er undir íþróttir og afþreyingu, 13% er skrifstofu- og atvinnuhúsnæði og 12% er iðnaðar- og lagerhúsnæði.

Fjöldi leigusamninga er 174, en þar af eru nokkrir leigutakar með fleiri en einn samning. Tekjuvegin meðallengd samninga (vegin miðað við tekjur leigusamninga á fyrsta ársfjórðungi 2012 án Laugahúsa ehf.) er 8,4 ár, en er þó mismunandi eftir flokkun eigna, líkt og sjá má í töflum 5.5-5.7. Nánast allir leigusamningar Regins eru verðtryggðir en innan við 0,4% af leigutekjum eru í óverðtryggðum samningum.

Meðalleiga á hvern fermetra núverandi fasteignasafns var 1.679 krónur á fermetrann á árinu 2011. Áætluð meðalleiga á hvern fermetra fasteignasafnsins er 1.891 krónur á fermetrann á árinu 2012 sé miðað við leigusamninga sem voru í gildi í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 án Laugahúsa ehf., eða á bilinu 1.200–2.569 krónur eftir flokkum eigna.

Arðsemi núverandi fasteignasafns (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna) var 6,8% á árinu 2011. Arðsemi fasteignasafnsins er áætluð 7,6% á árinu 2012. Ástæðan fyrir miklum mun á arðsemi milli ára er sú að mikið af tekjuberandi eignum voru keyptar inn í safnið á árinu 2011. Tekjur vegna þeirra eru því ekki nema að hluta til inni í afkomu félagsins á árinu 2011.

Fasteignasafni félagsins er skipt upp í þrjá flokka í samræmi við skiptingu afkomueininga, þ.e. Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind. Allar eignir félagsins eru tekjuberandi með þeirri undantekningu að þrjár minni eignir: Vatnagarðar 8, Furugrund 3 og Köllunarklettsvegur 4 eru ekki tekjuberandi en þessar eignir eru samtals um 3.415 fermetrar eða um 2,2% af stærð eignasafns félagsins.

Tafla 5.5: Yfirlit yfir allar fasteignir í fasteignasafni Regins

	Póst- númer	Fasteignamat skv. Fasteignamati ríkisins	Brunabótamat/ váttryggingar- fjárhæð	Stærð (fermetrar)	Fjöldi leigutaka	Útleigu- hlutfall	Tekjuvegin meðallengd samninga í árum (m.v. leigusamninga 31.3.2012)	Samningar bundnir vísitölu neysluverðs (Já/Nei)
Atvinnuhúsnæði								
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði								
Ármúli 26	108	99.690.000	232.400.000	908	5	100%	6,4	Já
Bíldshöfði 9	110	749.695.000	1.209.540.000	4.686	2	100%	7,5	Já -Byggingavísit
Borgartún 20	105	490.550.000	822.800.000	2.816	2	100%	5,9	Já
Borgartún 33	105	222.850.000	487.800.000	2.290	5	100%	11,5	Já
Hlíðarsmári 11	201	364.300.000	586.800.000	2.523	10	100%	1,8	Já - 7/10
Reykjavíkurvegur 74	220	200.600.000	338.200.000	1.920	2	72%	1,8	Já
Skúlagata 19	101	264.100.000	421.350.000	1.781	5	100%	4,9	Já
Suðurlandsbraut 14	108	309.180.000	490.350.000	3.091	1	100%	11,2	Já
Samtals		2.700.965.000	4.589.240.000	20.014	32	97%	7,4	
Verslunarhúsnæði								
Brekkuhús 1	112	46.000.000	71.950.000	341	1	100%	4,1	Já
Furugrund 3	200	54.650.000	99.200.000	523	0	0%	0,0	
Grensásvegur 46	108	52.820.000	70.550.000	386	1	100%	7,8	Já
Hraunbær 102A	110	95.840.000	138.900.000	722	2	100%	6,5	Já
Hringbraut 121 1. hæð	101	158.350.000	240.400.000	1.188	1	100%	2,8	Já
Laugavegur 116	105	63.100.000	103.400.000	597	2	100%	2,1	Já
Lóuhólar 2-4*	109	328.700.000	574.850.000	2.256	12	100%	6,6	Já
Lóuhólar 6	109	247.200.000	435.950.000	1.793	4	100%	4,0	Já
Mörkin 4	108	239.900.000	478.900.000	2.428	2	100%	2,6	Já -Byggingavísit
Rofabær 39	110	117.350.000	190.050.000	958	1	100%	7,8	Já
Síðumúli 31	108	64.230.000	101.450.000	575	2	63%	2,1	Já
Vínlandsleið 1	113	946.250.000	1.164.050.000	8.427	3	100%	8,8	Já 1/2 - frá 01.01.13
Þverbrekka 8	200	71.620.000	150.200.000	834	3	100%	6,9	Já
Samtals		2.486.010.000	3.812.800.000	21.026	34	97%	6,2	
Iðnaðar- og lagerhúsnæði								
Brúarvogur 1-3	104	745.500.000	955.750.000	6.938	2	83%	5,1	Já
Köllunarklettsvegur 4	220	44.360.000	91.400.000	678	0	0%	-	-
Suðurhraun 1	104	549.100.000	898.100.000	7.194	2	93%	14,8	Já
Vatnagarðar 6	104	156.150.000	247.900.000	1.673	2	35%	4,0	Já
Vatnagarðar 8	104	201.750.000	343.850.000	2.214	0	0%	-	-
Samtals		1.696.860.000	2.537.000.000	18.698	6	70%	8,7	
Atvinnuhúsnæði samtals		6.883.835.000	10.939.040.000	59.737	72	88%	7,4	
Egilshöll								
Íþróttir og afþreying								
Kvikmyndahöllin	112	1.149.900.000	1.870.400.000	6.146	2	100%	29,0	Já
Knatthöllin	112	3.057.410.000	4.536.350.000	24.550	2	100%	14,9	Já
Egilshöll samtals		4.139.260.000	6.351.250.000	30.696	4	100%	17,6	
Smáralind	201	9.075.520.000	16.922.387.502	62.072	98	98%	4,8	Já
Samtals		20.098.615.000	34.212.677.502	152.505	174	94%	8,4	

* Lóuhólar 2-4 eru tvær fasteignir

Í töflum 5.6 og 5.7 má sjá skiptingu eignasafnsins annars vegar eftir starfsþáttum Regins og hins vegar eftir eðli starfsemi í fasteignum. Flokkarnir íþróttir og afþreying og skrifstofuhúsnæði eru þeir flokkar þar sem nýtingarhlutfall er hæst og tímalengd leigusamninga lengst. Flokkurinn verslun skilar hins vegar mestum tekjum, eða rúmlega 50% af tekjum Regins. Tekjur á hvern fermetra eru þar hæstar en tímalengd samninga styst, en þar ræður mestu lengd samninga við stóra leigutaka í Smáralind.

Tafla 5.6: Yfirlit yfir fasteignasafnið eftir starfsþáttum

Starfsþættir	Leigjanlegt rými (fermetrar)	Útleigu-hlutfall	Tekjuvegin meðallengd samninga í árum (m.v. leigusamninga 31.3.2012)*	Áætluð meðal mánaðarleiga 2012 (kr.)	Arðsemi 2011**	Meðalleiga á hvern leigðan fermetra m.v leigusamninga 31.3.2012 (kr.)*
Atvinnuhúsnæði						
-Skrifstofuhúsnæði	19.929	97%	7,4	35.720.170	7,2%	1.841
-Iðnaðar- og lagerhúsnæði	18.698	70%	8,7	20.232.978	3,9%	1.550
-Verslunarhúsnæði	21.282	97%	6,2	24.662.285	6,3%	1.200
Atvinnuhúsnæði samtals	59.909	88%	7,4	80.615.433	6,2%	1.521
Egilshöll						
-Íþróttir og afþreying	30.696	100%	17,6	50.273.993	5,3%	1.638
Smáralind						
-Verslun	41.424	98%	4,8	103.769.157	7,7%	2.569
Samtals	132.029	94%	8,4	234.658.583	6,8%	1.891

* Án Laugahúsa ehf.

** Arðsemi (e. yield) er reiknuð sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir án stjórnunarkostnaðar/virði fjárfestingareigna.

Tafla 5.7: Yfirlit yfir fasteignasafnið eftir eðli starfsemi í eignum

Eðli starfsemi	Leigjanlegt rými (fermetrar)	Útleigu-hlutfall	Tekjuvegin meðallengd samninga í árum (m.v. leigusamninga 31.3.2012)*	Áætluð meðal mánaðarleiga 2012 (kr.)	Arðsemi 2011**	Meðalleiga á hvern leigðan fermetra m.v leigusamninga 31.3.2012 (kr.)*
Verslun	62.706	98%	5,1	128.431.443	7,5%	2.090
Íþróttir og afþreying	30.696	100%	17,6	50.273.993	5,3%	1.638
Skrifstofuhúsnæði	19.929	97%	7,4	35.720.170	7,2%	1.841
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	18.698	70%	8,7	20.232.978	3,9%	1.550
Samtals	132.029	94%	8,4	234.658.583	6,8%	1.891

* Án Laugahúsa ehf.

** Arðsemi (e. yield) er reiknuð sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir án stjórnunarkostnaðar/virði fjárfestingareigna.

5.4.1 Mat á virði fasteignasafnsins

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

Fasteignasafn Regins er metið á gangverði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings og við matið er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Í þeim tilfellum þar sem vísbendingar liggja fyrir um markaðsverð út frá kauptilboðum í einstakar eignir, er tekið tillit til tilboðsfjárhæðar í útreikningi á metnu matsvirði. 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 matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta s.s. gæða og tímallengdar núgildandi 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.

Við mat á fjárfestingareignum beitir Reginn þeim aðferðum sem segir til um í alþjóðlegum reikningsskilastaðli 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 eiginfjárlutfalli félagsins. Í matinu er einnig miðað við þá samsetningu eiginfjár og lánsfjár sem og þau lánskjör sem þriðja aðila myndu bjóðast á fjármagnsmarkaði en ekki raunverulegan fjármagnskostnað viðkomandi félags.

Fasteignir sem Reginn kaupir eru færðar á kaupverði í ársreikningi á kaupári. Útreikningur kaupverðs er byggður á núvirtu framtíðarfjárflæði hvernar fasteignar og byggir á sömu forsendum og ef verðmat hefði verið framkvæmt í árslok. Í þeim tilvikum sem fram koma skýrar vísbendingar um matsbreytingu á eign á kaupári hennar er matsbreyting færð til samræmis. Þessi aðferðarfræði hefur verið skoðuð og samþykkt af endurskoðanda Regins, KPMG ehf.

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. Niðurstaða PwC var að matsvirði fjárfestingareigna Regins í árslok 2011, sem samkvæmt útreikningum stjórnenda Regins er 27.104 m.kr., sé eðlilegt og gerir PwC ekki athugasemdir við niðurstöðu stjórnanda Regins. Úrdrátt úr skýrslu PwC er að finna í kafla 12.

5.4.2 Leigusamningar og leigutakar

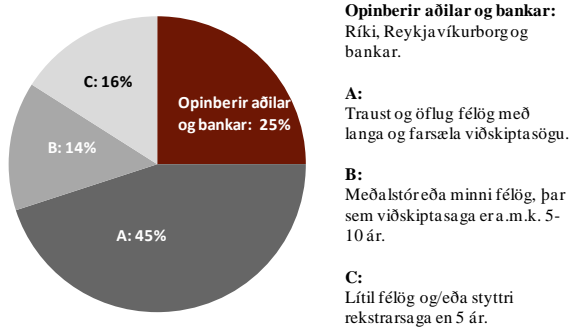
Leigusamningar Regins eru 174 talsins. Lengd leigusamninga er á bilinu 2 til 30 ár. Allir leigusamningar eru skriflegir, tímabundnir samningar. Í flestum tilvikum hafa dótturfélög Regins með beinum hætti gert leigusamninga við leigutaka sína, en í öðrum tilvikum hafa dótturfélögin tekið við skyldum og réttindum fyrri leigusala og þannig gengið inn í eldri leigusamninga. Í nokkrum tilvikum eru í gildi ótímabundnir leigusamningar sem lúta þá ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og annað, en þeir byggja á áður skriflegum tímabundnum samningum sem eru útrunnir.

Leigusamningar Regins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almenn er gerð sú krafa að samningstími sé að lámarki 5 ár og að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Lítill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og námu veltutengdar leigutekjur um 5% af heildartekjum á árinu 2011.

Yfir 87% af leigusamningum félagsins er gerður á tímabilinu haust 2008–2012. Forsendur samninga taka því í flestum tilvikum tillit til þess nýja efnahagsumhverfis sem við blasir. Yfir 80% af leigusamningum hafa verið endurnýjaðir eftir að núverandi stjórnendur félagsins tóku við, frá þeim tíma hefur verið leitast við að styrkja réttarstöðu og öryggi leigusalans. Þetta hefur m.a. verið gert með vandaðri leigusamningagerð, auknum kröfum til trygginga og efnda. Ennfremur hefur félagið sett sér skýrari viðmið varðandi arðsemi og endurgreiðslutíma fjárfestinga í tengslum við leigusamninga.

Reginn flokkar leigutaka sína í fjóra flokka eftir eðli og styrk eins og sýnt er í mynd 5.3. Félagið metur opinbera aðila sem sína sterkustu leigutaka og þar á eftir er leigutökum raðað í flokka frá A til C eftir styrk, rekstrar- og viðskiptasögu. 70% áætlaðra leigutekna félagsins á árinu 2012 koma frá leigutökum sem eru í tveimur efri flokkunum á meðan 30% leigutekna koma frá leigutökum sem eru í tveimur neðri flokkunum.

Mynd 5.3: Skipting áætlaðra tekna Regins 2012 eftir eðli og styrk leigutaka



Tveir stærstu leigutakar Regins eru Hagar hf. og Reykjavíkurborg og standa þessir tveir leigutakar á bak við 39% af áætluðum tekjum félagsins fyrir árið 2012. Í töflu 5.8 er yfirlit yfir 10 stærstu leigutaka félagsins, en þeir standa samanlagt á bak við 60% af áætluðum tekjum þess árið 2012.

Tafla 5.8: Stærstu leigutakar Regins

Leigutaki	Starfsemi
Hagar hf.	Stór aðili á íslenskum dagvöru- og sérvörumarkaði með vörumerki eins og t.d. Bónus, Hagkaup, Debenhams, Zara, Karen Millen, Oasis og Útilíf. Hagar hf. eru skráðir á Aðalmarkað Kauphallarinnar.
Reykjavíkurborg	Stærsta og öflugasta sveitarfélag landsins.
Rarik ohf.	Félag í opinberri eigu sem sinnir öflun, dreifingu og sölu á rafmagni.
Húsasmiðjan ehf.	Húsasmiðjan á og rekur fjölda byggingavörverslana um allt land.
Ísafoldarprentsmiðja	Ein af stærri prentsmiðjum landsins.
Egilshallarbíó ehf.	Nýjasta og fullkonnasta kvikmyndahús landsins.
Lífland ehf.	Þjónustufyrirtæki tengt landbúnaði, hestum og útivist.
Íslandsbanki hf	Íslandsbanki býður alhliða bankaþjónustu og starfrækir útibú víðsvegar um landið.
Kaupás ehf.	Öflugur aðili á íslenskum dagvörumarkaði með sterk vörumerki eins og Krónuna, Nóatún og 11/11.
Landsbankinn hf.	Landsbankinn er fjármálafyrirtæki sem veitir einstaklingum, fyrirtækjum og fjárfestum um allt land alhliða fjármálaþjónustu.

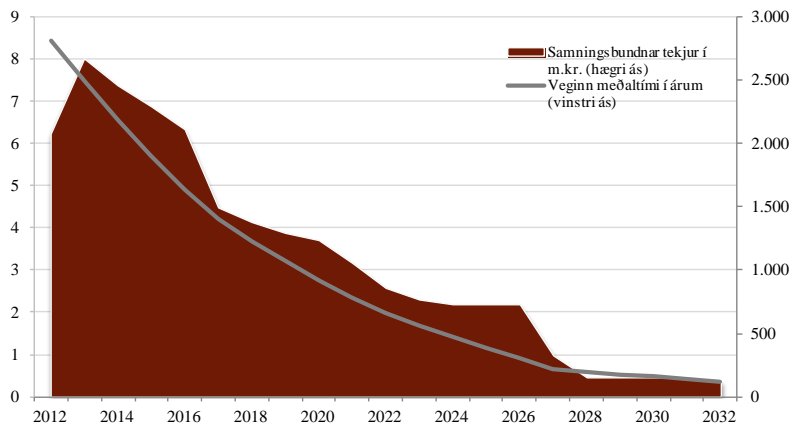
Eins og áður hefur komið fram þá standa tveir stærstu leigutakar Regins á bak við 39% af tekjum félagsins. Sé dreifing áætlaðra tekna Regins fyrir árið 2012 skoðuð með tilliti til fjölda leigutaka sem standa á bak við tekjurnar, þá eru það fáir, stórir leigutakar sem standa á bak við stóran hluta tekna félagsins, en flestir leigutakar, eða 73% þeirra, greiða ársleigu undir 10 m.kr. Í töflu 5.9 er yfirlit yfir leigutaka Regins þar sem þeir eru flokkaðir eftir því hversu háa ársleigu þeir eru að greiða.

Tafla 5.9: Yfirlit yfir leigutaka flokkað eftir áætluðum leigutekjum 2012

Árleg leiga	Hlutfall af fjölda leigutaka (%)
100.000.000 >	1%
20.000.000 - 99.999.999	13%
10.000.000 - 19.999.999	13%
5.000.000 - 9.999.999	26%
0 - 4.999.999	47%
Samtals	100%

Reginn er með samningsbundnar leigutekjur til langs tíma og tekjuvegin meðallengd núverandi leigusamninga nemur 8,4 árum. 29 ár eru eftir af lengsta leigusamningi félagsins og innan við tvö ár eru eftir af þeim stysta. Á mynd 5.4. má sjá hvernig tekjur af núverandi samningum koma til með að falla til á líftíma samninganna. Núverandi samningar standa á bak við allar áætlaðar tekjur fyrir árið 2012. Tekjur og meðallengd samninga lækka svo eftir því sem leigusamningarnir renna út og um leið má sjá hversu mikilla tekna félagið þarf að afla með nýjum leigusamningum á hverjum tíma til þess að viðhalda sömu tekjum og eru áætlaðar fyrir árið 2012.

Mynd 5.4: Samningsbundnar leigutekjur á hverju ári, á grunni núverandi leigusamninga



* Til að gefa sem réttustu mynd af samningsbundnum leigutekjum er tekið tillit til leigusamninga sem þegar höfðu verið undirritaðir þann 1. apríl 2012, þrátt fyrir að tekjur hafi ekki fallið til á fyrsta ársfjórðungi 2012.

Í fjárfestingarstefnu félagsins, sem sjá má í heild sinni í kafla 7.3, eru sett markmið varðandi viðsemjendur (leigutaka) og styrk þeirra en þau eru:

- Að leigutakar skuli vera fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri, með sterkan efnahagsreikning, sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar.
- Nýjum leigutökum er skylt að upplýsa Regin um fjárhagslega stöðu sína með reglubundnu millibili á meðan leigusamningur er í gildi.
- Rekstrarhæfi nýrra leigutaka þarf að vera með þeim hætti að rekstur leigutaka þoli áföll eða fyrir liggja skuldbindingar sem tryggja stuðning eiganda gerist þess þörf.
- Reginn mun ekki semja við leigutaka er uppfylla ekki fyrrgreind skilyrði.

5.4.3 Viðhald og fjárfestingar

Viðhaldskostnaður fasteigna Regins skiptist í þrennt: viðhald leigusala, viðhald leigutaka og endurnýjun í tengslum við gerð nýrra leigusamninga. Viðhald leigusala er öllu jöfnu allt viðameira viðhald utanhúss og á lóð. Viðhald leigutaka er að öllu jöfnu allt viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum og búnaði, þó með þeim undantekningum sem getið er um í Egilshöll og Smáralind og fjallað er um hér á eftir. Endurnýjun á sér jafnan stað upp að einhverju marki þegar fasteign er leigð út eða leigusamningar endurnýjaðir og hluti þess sem endurnýjun tekur til fer í að viðhalda eignum.

Árlegur viðhaldskostnaður fyrir fasteign getur legið á bilinu 1-1,5% af verðmæti eigna miðað við fasteignamat, þar af er áætlað viðhald leigusala um 0,3-0,6 % og viðhald leigutaka og endurnýjunarkostnaður um 0,8-1,2 %.

Tafla 5.10: Áætlaður viðhaldskostnaður (m.kr.)

	Áætlun 2012	Meðalkostn. á ári næstu 10 ár	Hlutfall af fasteignamati	Hlutfall af veltu
Atvinnuhúsnæði	35	30	0,44%	2,99%
Smáralind	41	41	0,45%	2,54%
Egilshöll	33	27	0,64%	4,13%
Samtals	109	98		

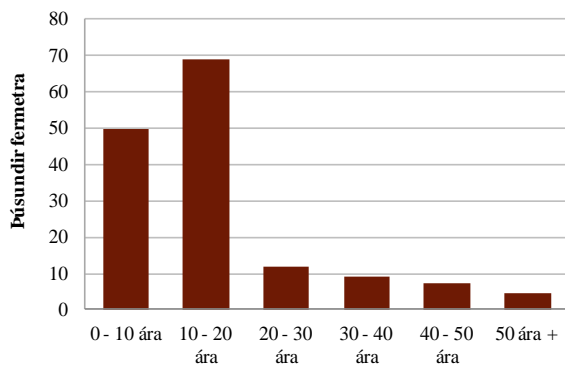
Fasteignasjón Regins sér um skipulag og framkvæmd viðhalds eigna að svo miklu leyti sem það fellur á leigusala. Líkt og áður segir sér leigutaki almennt um viðhald innandyra og leigusali um viðhald utandyra. Á þessu eru undantekningar í stærstu eignum Regins.

Í Egilshöll sér leigusali um viðhald Knatthallarinnar ehf. að langmestu leyti. Leigutakar í minni rýmum greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði vegna sameiginlegs rýmis og lóðar. Í Kvikmyndahöllinni ehf. sjá leigutakar um viðhald innan leiguréna og greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði sameiginlegra svæða. Rekstrarkostnaður við sameiginleg svæði skiptist til helminga á milli Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

Smáralind sér um allt viðhald og daglegan rekstur utan leiguréna. Leigutakar greiða rekstrargjald fyrir hvern leigðan fermetra sem stendur m.a. undir viðhaldi á fasteign og lóð.

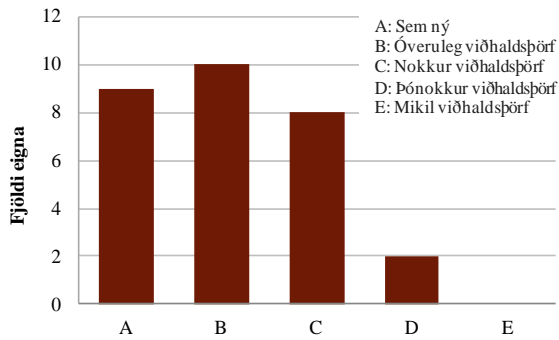
Þrátt fyrir að aldur fasteigna Regins sé misjafn miðað við byggingarár, eru stærstu eignirnar eða um 77% miðað við fermetrafjölda, innan við 15 ára. Veginn meðalaldur atvinnuhúsnæðis er 14 ár að teknu tilliti til endurbyggingarárs þeirra. Sá hluti Egilshallar sem tilheyrir Knatthöllinni ehf. var byggður árið 2003 og lokið var við byggingu þess hluta sem tilheyrir Kvikmyndahöllinni ehf. árið 2012. Smáralind var byggð árið 2001 og er því 11 ára.

Mynd 5.5: Aldursdreifing eignasafns Regins

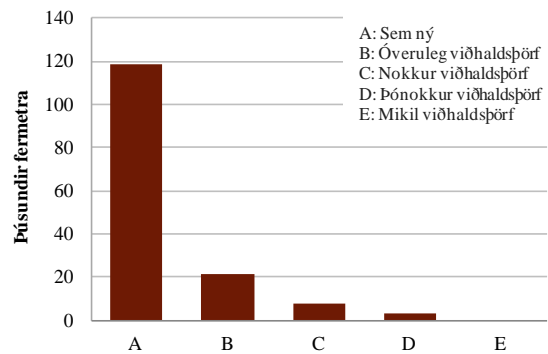


Til að leggja mat á ástand eigna og viðhaldsþörf hafa eignir verið flokkaðar niður í fimm flokka eftir ástandi. Undir flokk A falla nýlegar og nýlega uppfærðar eignir eins og Suðurlandsbraut 14, Egilshöll og Smáralind. Undir flokk B falla eignir sem þarfnast lítills eða óverulegs viðhalds, eins og Ármúli 26 og Skúlagata 19. Undir flokk C falla eignir sem þarfnast nokkurs viðhalds eins og Suðurhraun 1, Síðumúli 31, Hraunbær 102a og Lóuhólar 2-4. Undir flokk D falla eignir sem þarfnast þó nokkurs viðhalds eins og Þverbrekka 8 og Vatnagarðar 8. Undir flokk E falla engar eignir félagsins, en þar eru eignir sem þarfnast endurbyggingar eða mikils viðhalds. Fasteignir Regins eru almennt í góðu ástandi og ef horft er á aldursdreifingu út frá fermetrafjölda þá er 93% húsnæðis sem nýtt eða þarfnast óverulegs viðhalds.

Mynd 5.6: Tæknileg einkunn eigna



Mynd 5.7: Tæknileg einkunn brotin niður á fermetra



Í viðhaldsdeild fasteignaumsjónar eru iðnmeistarar (fagmenn) sem stýra og framkvæma viðhaldsverkefni samkvæmt viðhaldsáætlun félagsins.

Stærstu framkvæmdir ársins 2012 eru endurbygging og stækkun Borgartúns 33, innrétting keiluhallar í Egilshöll og standsetning Brúarvogs 1-3. Öll þessi verkefni eru í tengslum við nýja langtíma leigusamninga. Heildarfjárfestingar fyrir árið 2012 eru áætlaðar 833 m.kr. og vega þrjú fyrrgreind verkefni um 90% af þeirri fjárhæð.

5.5 Starfsmenn

Markmið starfsmannastefnu Regins er að ráða, halda í og efla hæft og traust starfsfólk sem valið er til starfa vegna hæfileika sinna með tilliti til reynslu, menntunar og persónueinkenna. Félagið skal kappkosta að vera eftirsóknarverður vinnustaður með því að leggja áherslu á liðsheild, jákvæðan starfsanda, að starfsfólk njóti sín í starfi og eigi möguleika á að auka þekkingu sína og færni. Góður starfsandi og vellíðan í starfi er metnaðarmál félagsins og skal virðing einstaklinga vera í fyrirrúmi.

Lögð er á það áhersla að öllum starfsmönnum sé ljóst hver tilgangur og markmið félagsins eru á hverjum tíma sem og ábyrgð og hlutverk sitt. Gegnsæi og rekjanleiki aðgerða og starfseminnar í heild skal ávallt vera til staðar.

Félagið hefur sett starfs- og siðareglur fyrir starfsmenn félagsins. Forstjóri, framkvæmda- og sviðsstjórar bera ábyrgð á því að upplýsa starfsfólk og framfylgja reglum. Starfsmönnum ber að kynna sér efni reglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í hvívetna.

Allar einingar og svið félagsins hafa skilgreinda og skráða verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um og ber að fylgja. Þar koma fram væntingar um árangur, meðferð frávíka sem og hlutverk og ábyrgðarsvið. Allir stjórnendur félagsins árita og samþykkja einstaklingsbundna starfslýsingu, þar sem markmið, hlutverk og hæfniskröfur koma fram.

Fastráðnir starfsmenn Regins eru 45 talsins. Lausráðið starfsfólk hjá félaginu er að jafnaði 5–10 talsins og sinnir það störfum sem tengjast fasteignaumsjón.

Tafla 5.11: Fjöldi starfsmanna

	31.3.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Framkvæmdastjórn	3	3	4	5
Fjármálasvið	7	6	6	4
Fasteignaumsjón	25	25	18	5
Rekstrarsvið	6	6	6	6
Umsjón með þróunareignum	4	4	2	0
Samtals	45	44	36	20

5.6 Markaðurinn

Reginn starfar á íslenska fasteignamarkaðinum og fjárfestir í og rekur atvinnuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum innanlands. Með því er átt við svæði þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig, þar sem til staðar er ákveðinn þéttleiki fyrirtækja og líkur eru á að svæðið muni halda styrk sínum til framtíðar. Fasteignasafn Regins er og verður eingöngu samsett úr atvinnuhúsnæði í flokkunum verslunarhúsnæði, íþróttir og afþreying, skrifstofuhúsnæði, iðnaðar- og lagerhúsnæði auk þess sem stefnt er að bæta við flokki á sviði ferðaiðnaðar, sjá nánar í kafla 7.3 um fjárfestingastefnu félagsins.

Um 85% af tekjum félagsins koma frá leigu fasteigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu en um 15% tekna félagsins eru vegna rekstrar í fasteignum félagsins á höfuðborgarsvæðinu. Stærsti hluti fasteignasafnsins, 55% er verslunarhúsnæði, 20% er undir íþróttir og afþreyingu, 13% er skrifstofuhúsnæði og 12% er iðnaðar- og lagerhúsnæði.

5.6.1 Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins

Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavík Economics ehf., sem unnar eru út frá gögnum Þjóðskrár Íslands, er fullbúið atvinnuhúsnæði á Íslandi um 12,6 milljónir fermetra en þar af er fullbúið atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu um 5,0 milljónir fermetra. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Seltjarnarnes, Garðabæ, Hafnarfjörð, Álftanes og Mosfellsbæ. Fullbúið atvinnuhúsnæði, að opinberum byggingum undanskildum, telur um 10,3 milljónir fermetra á landinu öllu en um 3,8 milljónir fermetra á höfuðborgarsvæðinu.

Tafla 5.12: Atvinnuhúsnæðismarkaðurinn (fermetrar)

	Ísland		Höfuðborgar- svæðið	
Iðnaður	6.346.256	50%	1.142.807	23%
Opinberar byggingar	2.292.371	18%	1.262.158	25%
Verslunarhúsnæði	1.216.795	10%	864.309	17%
Skrifstofuhúsnæði	956.533	8%	769.090	15%
Vörugæmslur	920.110	7%	580.389	12%
Ýmis þjónusta	607.516	5%	294.446	6%
Hótelbyggingar	291.960	2%	124.772	2%
	<u>12.631.541</u>		<u>5.037.971</u>	

Heimild: Reykjavík Economics ehf. út frá gögnum Þjóðskrár Íslands.

Fasteignir í eigu Regins eru um 153 þúsund fermetrar og eru því 1,2% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis á landinu öllu og 3,0% af heildarfermetrafjölda á höfuðborgarsvæðinu.

5.6.2 Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis

Ekki liggur fyrir hversu stór hluti fasteigna á atvinnuhúsnæðismarkaðinum á Íslandi er til leigu. Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis eru auk Regins, Reitir fasteignafélag hf., Eik fasteignafélag hf., Klasi ehf. og Landfestar ehf.

Reitir fasteignafélag hf. á um 130 fasteignir sem staðsettar eru víðsvegar um Ísland. Innan fasteignasafnsins eru skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og iðnaðarhúsnæði en fasteignasafn Reita fasteignafélags hf. er um 410 þúsund fermetrar.²

Eik fasteignafélag hf. á aðallega húsnæði á höfuðborgarsvæðinu en einnig á landsbyggðinni. Húsnæði Eikar fasteignafélags hf. er lagerhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði.³

² <http://www.reitir.is/um-felagid/>

³ <http://www.eik.is/is/um-felagid>

³ <http://www.klasihf.is/?pageid=2>

Klasi ehf. á og rekur um 40 þúsund fermetra af atvinnuhúsnæði sem er að mestu leyti á höfuðborgarsvæðinu. Aðrar fjárfestingar Klasa ehf. eru í fasteignatengdum þróunarverkefnum.⁴

Landfestar ehf. er fasteignafélag sem sérhæfir sig í leigu á iðnaðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og atvinnuhúsnæði en fasteignasafn Landfesta ehf. er um 75 þúsund fermetrar.⁵

5.6.3 Helstu áhrifaþættir fasteignamarkaðarins

Framboð og eftirspurn á íslenska fasteigna- og leigumarkaðinum fylgir að jafnaði almennu ástandi efnahagsmála, svo sem hagvexti, atvinnustigi og verðbólgu. Hagvöxtur hefur að jafnaði jákvæð áhrif á fasteigna- og leigumarkaðinn vegna aukinna umsvifa í hagkerfinu og leggur grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð.

Væntingar um verðbólgu stýra vöxtum og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félaga og hafa einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna. Til viðbótar þá hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á markaðsverð fasteigna en að öðru jöfnu ætti lækkun vaxta að hækka fasteignaverð. Lækkun vaxta hefur áhrif á ávöxtunarkröfu sem notuð er við mat á virði fjárfestingareigna fasteignafélaga sem gera upp í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) en lækkun ávöxtunarkröfu hækkar að öðru jöfnu virði fjárfestingareigna. Hækkun á virði fjárfestingareigna fasteignafélaga eykur veðrými þeirra og getur þar af leiðandi aukið eftirspurn eftir fasteignum og þar með stuðlað að hækkun á fasteignaverði.

Ýmsar vísbendingar eru til staðar um að vænta megi aukinnar eftirspurnar eftir atvinnuhúsnæði á næstu árum. Verg landsframleiðsla á Íslandi fer nú vaxandi á ný eftir mikinn samdrátt í kjölfar efnahagsþrenginga frá árinu 2008. Aukinn hagvöxtur er jákvætt teikn fyrir íslenska fasteigna- og leigumarkaðinn en Seðlabanki Íslands spáir því að hagvöxtur á árinu 2011 hafi numið 3,1% og spáir 2,6-2,8% hagvexti á ári á tímabilinu 2012-2014. Einkaneysla og fjármunamyndun eru þeir undirliðir landsframleiðslunnar sem Seðlabanki Íslands gerir ráð fyrir að muni knýja hagvöxt.⁶

Mannfjöldi hefur einnig áhrif á eftirspurn á fasteigna- og leigumarkaði. Frá árinu 2008 fram til upphafs árs 2012 hafa rúmlega 8 þúsund einstaklingar flutt af landi brott en í upphafi árs 2012 voru Íslendingar 318 þúsund manns. Meðaltalsspá Hagstofu Íslands um mannfjölda gerir ráð fyrir aukningu í mannfjölda og að Íslendingar telji um 345 þúsund manns eftir um 10 ár eða í lok árs 2021.⁷

5.6.4 Nýliðun á markaðinum

Almennt séð eru litlar hindranir á stofnun nýrra fasteignafélaga og/eða fasteignasjóða sem gætu farið í samkeppni við Regin á leigumarkaðnum. Helst ber að nefna að viðkomandi aðilar þyrftu að vera fjársterkir og hafa nægjanlegan aðgang að fjármagni. Leiða má líkum að því að nýliðun sé meiri þegar uppsveifla er í hagkerfinu og mikil eftirspurn er eftir fasteignum.

⁵ <http://www.landfestar.is/um-landfestar>

⁶ <http://sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=9596>

⁷ <http://www.hagstofa.is/Hagtolur/Mannfjoldi/Framreikningur-mannfjoldans>

6 STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN, FRAMKVÆMDASTJÓRN OG ENDURSKOÐENDUR

6.1 Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og Leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Kauphöllin og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Stjórn Regins tók ávörðun um að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja í apríl 2012 og þar sem stutt er síðan innleiðing leiðbeininganna hófst eru enn frávik frá þeim.

Stjórnarhættir Regins eru markaðir af framangreindum lögum og Leiðbeiningum um stjórnarhætti, ásamt samþykktum og starfsreglum stjórnar félagsins. Í gildandi samþykktum Regins dagsettum 7. febrúar 2012 er kveðið á um hluthafafundi í IV. kafla, um stjórn félagsins í V. kafla, um framkvæmdastjóra í VI. kafla og reikninga og endurskoðun í VII. kafla. Gildandi samþykktir Regins eru hluti af úttefandalýsingunni og er að finna í kafla 10. Gildandi starfsreglur stjórnar Regins, sem voru samþykktar af stjórn þann 12. apríl 2012, eru settar samkvæmt 5. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, samanber 2. mgr. 25. gr. í samþykktum félagsins. Starfsreglur stjórnar Regins eru birtar á vefsíðu félagsins, www.reginn.is.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmeðráðgjafar hluthafafunda. Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar hluthafa, endurskoðandi félagsins, framkvæmdastjóri þess og starfsmenn. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé í félaginu. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum félagsins eða lögum.

Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Til aðalfundar skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt með skemmst þriggja vikna fyrirvara. Dagskrár skal getið í fundarboði. Aðalfundur er lögmeður ef löglega er til hans boðað, án tillits til þess hversu margir sækja hann.

Aukafundi skal halda, þegar stjórn þykir við þurfa, samkvæmt fundarályktun, eða ef kjörinn endurskoðandi eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni, enda skal þá boða til aukafundar innan 21 sólarhrings frá því að krafan barst stjórn í hendur.

Til aukafunda skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara. Séu allir hluthafar mættir, eða umboðsmenn þeirra, geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal aukafundi með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Um lögmeði aukafunda gilda sömu reglur og um lögmeði aðalfundar.

Stjórn er heimilt að halda hluthafafundi með rafrænum hætti, hvort heldur að hluta eða öllu leyti.

Í fundarboði skulu greind málefni þau, sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta skulu dagskrá, endanlegar tillögur, svo og ársreikningur, skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðanda, tilnefningar undirnefnda til stjórnar sé um aðalfund að ræða, birtar á vefsíðu félagsins.

Hver hluthafi á rétt til að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á hluthafafundi, ef hann gerir skriflega kröfu um það til stjórnar með það löngum fyrirvara, að unnt sé samkvæmt samþykktum félagsins að taka málið á dagskrá fundarins.

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Stjórn skal fjalla um allar meiriháttar ákvarðanir varðandi stefnumótun þess en framkvæmdastjóri annast rekstur í samræmi við lög og mótaða stefnu og ákvarðanir stjórnar. Stjórnarfundir eru ályktunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu máls. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns. Undirskrift meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda félagið.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að

kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund.

Stjórnarmenn skulu leggja upplýsingar um persónulega hagi sína fyrir stjórn félagsins til að auðvelda mat stjórnar á óhæði þeirra sem og ef breytingar verða á högum þeirra er geta haft áhrif á þetta mat. Meðal annars er krafist upplýsinga um menntun, aðalstarf, starfsferil, önnur trúnaðarstörf, t.a.m. stjórnarsetu í öðrum félögum, eignarhlut stjórnarmanns í félaginu og hagsmunatengsl stjórnarmanns við helstu viðskipta- og samkeppnisaðila félagsins svo og stóra hluthafa í félaginu.

Stjórn skal þegar að loknum aðalfundi koma saman til fundar. Á fundinum kýs stjórnin sér formann en formaður stjórnar ber meginábyrgð á starfsemi stjórnar og skal stuðla að virkni í allri ákvarðanatöku hennar. Stjórn skiptir að öðru leyti með sér verkum en kveðið er á um skiptingu starfa innan stjórnar og verksvið hennar í 3., 4. og 5. grein starfsreglna stjórnar Regins. Stjórn félagsins ræður forstjóra og veitir honum prókúru. Forstjóri félagsins ber ábyrgð á daglegum rekstri þess og fer með ákvörðunarvald í öllum málefnum þess sem ekki eru falin öðrum eða falla undir verksvið stjórnar eðli málsins samkvæmt. Honum ber að sjá um að reksturinn sé í öllum greinum samkvæmt lögum, reglugerðum og samþykktum félagsins og ákvörðunum stjórnarinnar. Forstjóri skal gera stjórn grein fyrir öllum stærri málum er varða rekstur félagsins.

Reginn uppfyllir ákvæði Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja að undanskildum tilteknum efnisatriðum sem fram koma í greinum 1.1, 2.1, 2.10 og 6. Í þeim tilvikum þar sem Reginn vísar frá Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eru ástæður þess yfirleitt þær að skammur tími er liðinn frá því að innleiðingin hófst og að eingöngu tveir hluthafar, sem eru að fullu í eigu Landsbankans, eru enn sem komið er í félaginu. Hér á eftir er gerð grein fyrir þessum frávikum.

- Grein 1.1 er svohljóðandi: *„Þegar tími og dagsetning aðalfundar hefur verið ákveðin, helst eigi síðar en tveimur mánuðum fyrir lok reikningsárs félagsins, er mælt til þess að upplýst sé um það á vefsíðu þess ásamt lokadagsetningu fyrir hluthafa til að leggja fram mál og/eða tillögur sem taka á til meðferðar á fundinum.“*

Ekki var upplýst um tíma og dagsetningu aðalfundar Regins sem haldinn var þann 30. apríl 2012 a.m.k. tveimur mánuðum fyrir lok reikningsársins eins og mælt er fyrir um í leiðbeiningunum. Ekki var heldur upplýst um lokadagsetningu fyrir hluthafa til að leggja fram mál og/eða tillögur sem taka átti til meðferðar á fundinum. Ekki var samþykkt að fylgja Leiðbeiningunum um stjórnarhætti fyrir en á stjórnarfundum þann 12. apríl 2012, auk þess sem einungis tveir hluthafar voru í Regin á þessum tíma, báðir í eigu Landsbankans, sem samþykktu fyrir sitt leyti þessi frávik og því var ekki talin ástæða til þess að tilkynna um fyrrgreinda tímafresti opinberlega. Þessu verður fylgt fyrir næsta aðalfund Regins.

- Grein 2.1 er svohljóðandi *„Stjórn félags ber meginábyrgð á rekstri félagsins þar sem hún fer með æðsta vald þess á milli hluthafafunda.“*

Reginn vísar frá tveimur atriðum sem fjallað er um í skýringum með þessari grein en ástæða þess er að stutt er síðan samþykkt var að framfylgja fyrrnefndum leiðbeiningum. Þessu verður fylgt fyrir næsta aðalfund Regins.

Stjórn Regins hefur ekki lagt mat á hvernig stefnumótun félagsins er hrint í framkvæmd. Unnið er að því að skilgreina hvernig staðið verður að þessu til framtíðar og verður slíkt mat framkvæmt fyrir árið 2012. Einnig er stutt síðan stjórn samþykkti stefnu félagsins og því ekki tímabært að leggja mat á framkvæmd hennar.

Stjórn hefur ekki metið skilvirkni undirnefnda stjórnar en undirnefndirnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd, voru skipaðar í apríl 2012 og er því ekki tímabært að stjórn leggi mat á störf þeirra.

- Grein 2.10 er svohljóðandi: *„Æskilegt er að stjórn félagsins setji sér, stjórnendum og starfsmönnum skrifleg viðmið um siðferði og stefnu um samfélagslega ábyrgð félagsins.“*

Stjórn Regins hefur sett sér markmið varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins en ekki sett skrifleg viðmið um samfélagslega ábyrgð. Í starfs- og siðareglum félagsins er kveðið á um viðmið um siðferði. Þessu verður fylgt fyrir næsta aðalfund Regins.

- Grein 6 kveður á um að árlega skuli birta yfirlýsingu um stjórnarhætti félagsins fyrir nýliðið starfsár í sérstökum kafla ársreiknings félagsins.

Reginn birti ekki stjórnarháttayfirlýsingu í tengslum við útgáfu ársreiknings fyrir árið 2011 þar sem innleiðing á Leiðbeiningum um stjórnarhætti hófst ekki fyrir en á öðrum ársfjórðungi 2012. Reginn mun birta yfirlýsinguna í tengslum við ársreikning sinn fyrir árið 2012.

Stjórn Regins telur að ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði stjórnarmanna sé fullnægt. Annars vegar á það við um ákvæði þess efnis að meirihluti stjórnarmanna skuli vera óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess en enginn af núverandi stjórnarmönnum er háður félaginu eða daglegum stjórnendum þess. Hins vegar á það við um ákvæði þess efnis að minnsta kosti tveir stjórnarmenn skuli vera óháðir stórum hluthöfum félagsins en fjórir stjórnarmenn eru óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Fjóra Þ. Hreinsdóttir er háð stórum hluthöfum félagsins en hún er starfsmaður Reikningshalds Landsbankans. Landsbankinn er eini eigandi Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. og Bláma fjárfestingarfélags ehf., einu hluthafa Regins.

Stjórn Regins hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Í samræmi við 26. gr. samþykktu Regins skulu niðurstöður undirnefnda stjórna einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins og er hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu mála nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum. Við stofnun undirnefnda setur stjórn viðkomandi undirnefnd sérstakt erindisbréf, þar sem hlutverk og markmið nefndarinnar skulu skilgreind. Stjórn kýs nefndarmenn undirnefnda og skipar formenn þeirra. Undirnefndir setja sér starfsreglur þar sem kveðið er nánar á um hlutverk þeirra og helstu verkefni.

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd þann 12. apríl 2012 og telur ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði nefndarmanna vera fullnægt. Í endurskoðunarnefnd stjórnar sitja stjórnarmennirnir Hjördís Halldórsdóttir hrl., Stanley Pálsson M.Sc. en auk þess situr Sigríður Ármannsdóttir, löggiltur endurskoðandi í endurskoðunarnefndinni. Endurskoðunarnefnd hefur ekki verið sent erindisbréf en það mun vera gert í ágúst 2012 þegar gert er ráð fyrir að nefndin muni hefja störf. Hlutverk endurskoðunarnefndar er eftirfarandi:

1. Eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila.
2. Eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins, innri endurskoðun, ef við á og áhættustýringu og annarra eftirlitsaðgerða.
3. Hafa eftirlit með og yfirfara endurskoðun ársreikninga, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins.
4. Mat á óhæði ytri endurskoðanda og eftirlit með öðrum störfum ytri endurskoðanda.
5. Meta reikningsskil og skýrslugerð stjórnenda um fjármál félagsins.
6. Hafa eftirlit með áhættugreiningu og viðbrögðum við áhættu.
7. Fylgja eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti.

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 12. apríl 2012 og telur ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði nefndarmanna vera fullnægt. Í starfskjaranefnd stjórnar sitja stjórnarmennirnir Elín Jónsdóttir LL.M og Guðrífur Friðriksdóttir M.Sc. en auk þess situr Inga Björg Hjaltadóttir hdl. í starfskjaranefndinni. Starfskjaranefnd hefur ekki verið sent erindisbréf en það mun vera gert í ágúst 2012 þegar gert er ráð fyrir að nefndin muni hefja störf. Hlutverk starfskjaranefndar er eftirfarandi:

1. Útbúa starfskjarastefnu félagsins og vakta eftirfylgni með henni.
2. Tryggja að laun og önnur starfskjör séu í samræmi við lög, reglur og bestu framkvæmd hverju sinni.
3. Undirbúa ákvarðanir stjórnar er snúa að launum og öðrum starfskjörum.

4. Taka sjálfstæða afstöðu til áhrifa launa á áhættutöku og áhættustýringu félagsins, í samráði við endurskoðunarnefnd félagsins.

Stjórn samþykkti starfskjarastefnu Regins þann 12. apríl 2012 og er hún birt á vefsíðu félagsins, www.reginn.is. Starfskjarastefnan öðlast gildi þegar hlutabréf í félaginu hafa verið tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni, enda hafi hluthafafundur félagsins samþykkt hana.

Stjórn samþykkti upplýsingastefnu Regins þann 12. apríl 2012 og er hún birt á vefsíðu félagsins, www.reginn.is. Meginmarkmið upplýsingastefnu Regins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Einnig að tryggja að hagsmunaaðilar fái réttar, samræmdar og ítarlegar upplýsingar um Regin, þannig að auka megi skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins.

Stjórn hefur skipað Katrínu Sverrisdóttur regluvörð en hún situr í framkvæmdastjórn Regins. Stjórn hefur einnig skipað staðgengil regluvarðar. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt hjá félaginu.

6.2 Stjórn

Stjórn Regins er skipuð eftirtöldum aðilum, sem voru kjörnir á aðalfundi þann 30. apríl 2012. Starfsstöð stjórnar er að Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

Tafla 6.1: Stjórn

Nafn	Fæðingarár	Staða	Fyrst valinn í stjórn Regins	Lokadagur skipunartíma
Elín Jónsdóttir	1966	Formaður stjórnar	Febrúar 2012	Aðalfundur 2013
Fjóla Þ. Hreinsdóttir	1964	Stjórnarmaður	Febrúar 2012	Aðalfundur 2013
Guðríður Friðriksdóttir	1960	Stjórnarmaður	Ágúst 2010	Aðalfundur 2013
Hjördís Halldórsdóttir	1972	Stjórnarmaður	Ágúst 2010	Aðalfundur 2013
Stanley Pálsson	1945	Stjórnarmaður	Febrúar 2012	Aðalfundur 2013

Elín Jónsdóttir, stjórnarformaður

Starf utan stjórnarformennsku í Regin: Sjálfstæður ráðgjafi hjá Lögmönnum Bankastræti.

Menntun: Cand.Jur. frá lagadeild Háskóla Íslands, 1993 og LL.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: Auður Capital hf., Promens hf., Eyrir Invest ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Íslandssjóðir hf., Emmessís hf., Sól ehf., Kraum ehf., Salon Reykjavík ehf., Áltak ehf., Yggdrasill ehf., Vera Líf ehf., Agóra ehf., Baðmur ehf., Vínkaup ehf., JST Holding ehf., Arev H2 ehf. (varamaður), Virðing hf. (varamaður).

Fjóla Þ. Hreinsdóttir, stjórnarmaður

Starf utan stjórnarmennsku í Regin: Sérfræðingur í Reikningshaldi Landsbankans.

Menntun: Viðskiptafræðingur Cand.Oecon. frá Háskóla Íslands, 1991.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Hefur starfað í Reikningshaldi Landsbankans frá árinu 2000.

Núverandi stjórnarseta: Landsvaki hf. (varamaður), Landsbréf hf. (varamaður).

Stjórnarseta sl. 5 ár: Avant hf.

Guðríður Friðriksdóttir, stjórnarmaður

Starf utan stjórnarmennsku í Regin: Framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrar.

Menntun: Byggingaverkfræðingur M.Sc.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Framkvæmdastjóri Fasteignafélags Akureyrarbæjar frá mars 2001.

Núverandi stjórnarseta. Engin fyrir utan Regin.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Engin.

Hjördís Halldórsdóttir, stjórnarmaður

Starf utan stjórnarmennsku í Regin: Hæstaréttarlögmaður, einn af eigendum lögmansstofunnar LOGOS slf.

Menntun: Cand.Jur. frá Háskóla Íslands, 1998, LL.M. frá Stokkhólmsháskóla, 2003.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Lögmaður.

Núverandi stjórnarseta: Fasteignafélag Íslands, LOGOS slf. og dótturfélag Regins, Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Lögmannafélag Íslands.

Stanley Pálsson, stjórnarmaður

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

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

Starfsreynsla sl. 5 ár: Kærunefnd útboðsmála.

Núverandi stjórnarseta: Verkfræðistofa Stanley Pálssonar ehf., VSP ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Egla ehf.

6.3 Framkvæmdastjórn

Forstjóri Regins, sviðsstjórar og framkvæmdastjórar dótturfélaga mynda saman framkvæmdastjórn Regins, sem er sameiginlegur vettvangur til að samhæfa og samþætta starfsemi félagsins og dótturfélaga þess. Starfsstöð aðila að framkvæmdastjórn Regins er að Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

Tafla 6.2: Framkvæmdastjórn

Nafn	Fæðingarár	Staða
Helgi S. Gunnarsson	1960	Forstjóri Regins
Anna Sif Jónsdóttir	1971	Sviðsstjóri Fjármálasviðs og framkvæmdastjóri Reginn A3 ehf.
Katrín Sverrisdóttir	1963	Sviðsstjóri Rekstrarsviðs, staðgengill forstjóra Regins, regluvörður, framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf., Kvikmyndahallarinnar ehf., Regins A1 ehf. og Regins A2 ehf.
Kristinn Jóhannesson	1960	Sviðsstjóri Fasteignaumsýslu
Sturla Eðvarðsson	1964	Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins

Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá því það hóf starfsemi á vormánuðum 2009.

Menntun: M.Sc. í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet, 1993. Byggingatæknifræðingur frá Tækniskólanum (Háskólinn í Reykjavík), 1986. Hefur lokið prófum sem húsasmiður og húsasmiðameistari.

Starfsreynsla sl. ár: Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. og dótturfélaga frá 2006-2009. Framkvæmdastjóri Nýsis Fasteigna ehf. og dótturfélaga þess á árunum 2005-2006. Sviðsstjóri framkvæmdasviðs VSÓ Ráðgjafar ehf. og einn af eigendum þess 1989–2004.

Núverandi stjórnarseta: Ýmis dótturfélög Regins og eftirfarandi dótturfélög Hamla Þróunarfélags ehf. sem Reginn þjónustar; Þróunarfélagið BRB ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Reginn Í2 ehf., Reginn íbúðarhúsnæði ehf., Laugavegsreitir ehf., Reginn ÞR1 ehf. og Reginn Í1 ehf., Barnasmárin ehf., HSG Byggingar ehf. varamaður.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Hömlur Þróunarfélag ehf., Miðakaup ehf., Worldcenter ehf., Eystrafell ehf., Borgarhöllin hf. Laxnesbúið ehf. varamaður.

Katrín Sverrisdóttir, Sviðsstjóri Rekstrarsviðs, staðgengill forstjóra og regluvörður Regins

Katrín Sverrisdóttir hóf störf hjá Regin í ágúst 2009.

Katrín er með B.Sc. gráðu í Viðskiptafræði frá Háskóla Íslands, 1989. Próf í verðbréfavíðskiptum, 1994.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Starfaði hjá Landsbanka Íslands hf. og síðar Landsbankanum frá árinu 1998 sem verðbréfamiðlari fyrir fagfjárfesta og viðskiptastjóri á Fyrirtækjasviði með sérstaka áherslu á fasteignaviðskipti og fasteignaviðskipti.

Núverandi stjórnarseta: Ýmis dótturfélög Regins hf. og eftirfarandi dótturfélög Hamla Þróunarfélags ehf. sem Reginn þjónustar; Þróunarfélagið BRB ehf., Hömlur þróunarfélag ehf., Reginn ÞR1 ehf., Reginn Í1 ehf., Reginn íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í2 ehf. og Laugavegsreitir ehf.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Brautarás ehf., Hömlur Þróunarfélag ehf.

Anna Sif Jónsdóttir, Sviðsstjóri Fjármálasviðs

Anna Sif Jónsdóttir hóf störf hjá Regin í október 2009.

Menntun: Löggiltur endurskoðandi, 2006. Cand Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands, 2002. BA í sagnfræði frá Háskóla Íslands, 1995.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Löggiltur endurskoðandi hjá KPMG hf. 2007. Forstöðumaður reikningshalds Landic Property hf. og danskra dótturfélaga 2007. Fjármálastjóri Landic Ísland ehf. 2007-2009.

Núverandi stjórnarseta: Dótturfélag Regins.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Fasteignafélag Íslands ehf.

Kristinn Jóhannesson, Sviðsstjóri Fasteignasýslu

Kristinn Jóhannesson hóf störf hjá Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. (síðar hjá Regin) í maí 2001.

Menntun: Rafmagnsverkfræði, B.Sc., Aalborg Universitet, 1988.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Rekstrarstjóri Smáralindar frá árinu 2001.

Núverandi stjórnarseta: Kristinn Jóhannesson ehf. - eigandi, óvirkt félag.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Engin utan dótturfélags Regins.

Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Sturla Eðvarðsson hóf störf sem framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. í október 2010 og gegnir einnig stöðu sem Framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.

Menntun: Rekstrarfræðingur frá Samvinnuháskólanum á Bifröst, 1992.

Starfsreynsla sl. 5 ár: Framkvæmdastjóri Fasteignafélags Íslands ehf. frá október 2010 til desember 2011, framkvæmdastjóri Samkaupa hf. frá september 2006 til ágúst 2009, framkvæmdastjóri Fríhafnarinnar á Keflavíkurlflugvelli frá ágúst 2002 til ágúst 2006.

Núverandi stjórnarseta: Sauðahellir ehf, varamaður, Oddfellowstúkan nr. 26, Jón forseti, stjórnarformaður.

Stjórnarseta sl. 5 ár: Búr ehf. stjórnarformaður, SBK hf. stjórnarformaður/samruni, SBK bílaleiga ehf. stjórnarformaður/samruni, Kaupfélag Suðurnesja, Urtusteinn ehf. varamaður, Miðvangur hf. varamaður, Galtarhöfði ehf., varamaður/samruni, Oddfellowbúðir nr. 5 Freyr.

6.4 Aðrar upplýsingar um stjórn og framkvæmdastjórn

Aðilar að stjórn og framkvæmdastjórn Regins hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála. Á sama tímabili hafa þeir ekki verið aðilar að gjaldþroti, slitameðferð eða félagsslitum vegna starfa sinna í stjórn eða sem ædstu stjórnendur félags. Þeir hafa ekki sætt opinberum kærnum og/eða viðurlögum af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda, eða verið dæmdir vanhæfir til starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda. Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila að stjórn og framkvæmdastjórn.

Fjóla Þ. Hreinsdóttir, stjórnarmaður í Regin er sérfræðingur í Reikningshaldi Landsbankans. Landsbankinn á að fullu Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. og Bláma fjárfestingarfélag ehf., sem eru eigendur alls hlutfjár í Regin. Að öðru leyti eru engir hagsmunarárekstrar á milli skyldustarfa aðila að stjórn og framkvæmdastjórn fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa.

6.4.1 Laun og hlunnindi stjórnar og framkvæmdastjórnar

Stjórnarmennirnir Elín Jónsdóttir, Fjóla Þ. Hreinsdóttir og Stanley Pálsson sátu ekki í stjórn Regins á árinu 2011 og fengu þar af leiðandi ekki stjórnarlaun frá félaginu. Á árinu 2011 voru greiddar 2,1 m.kr. vegna stjórnarsetu Guðríðar Friðriksdóttur og 1,6 m.kr. vegna stjórnarsetu Hjördísar Halldórsdóttur.

Á árinu 2011 námu laun og hlunnindi Helga S. Gunnarssonar, forstjóra Regins 15,1 m.kr., Katrínar B. Sverrisdóttur 11,3 m.kr. og Sturlu G. Eðvarðssonar 13,7 m.kr. Á sama tíma námu samanlögð laun og hlunnindi Önnu S. Jónsdóttur og Kristins Jóhannessonar 21,7 m.kr.

Á aðalfundi Regins sem haldinn var þann 30. apríl 2012 var þóknun hvers stjórnarmanns fyrir tímabilið frá aðalfundi 2012 til aðalfundar 2013 ákveðin 200 þús.kr. á mánuði. Þóknun formanns var ákveðin tvöfalt hærri en þóknun stjórnarmanns.

Stjórn Regins hefur ákveðið að stjórnarmenn fái ekki greidd laun fyrir setu í endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Aðilum, öðrum en stjórnarmönnum, sem sitja í fyrrgreindum undirnefndum stjórnar Regins er greitt samkvæmt vinnuframlagi. Þetta fyrirkomulag verður endurskoðað á þriðja ársfjórðungi 2012.

Stjórnarmenn og framkvæmdastjórn Regins eiga enga hluti í Regin og enginn þessara aðila á valrétti á hlutum í Regin. Allir hlutir Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. í Regin, 1.299.987.000 hlutir, flokkast sem hlutabréfaeign fjárhagslegra tengdra aðila hjá stjórnarmanninum Fjólu Þ. Hreinsdóttur.

Reginn hefur ekki gert starfssamninga við aðila í stjórn eða framkvæmdastjórn um að Reginn eða dótturfélög greiði hlunnindi við starfslok.

6.5 Tengdir aðilar

6.5.1 Skilgreining á tengdum aðilum

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi Regins, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast til tengdra aðila. Skilgreining þessi er byggð á alþjóðlegum reikningsskilastaðli númer 24 (IAS 24).

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. er eigandi yfir 99,9% hluta í Regin og Blámi fjárfestingarfélag ehf. er eigandi innan við 0,1% hluta í Regin. Báðir hluthafarnir í Regin eru dótturfélög Landsbankans hf. og að fullu í eigu bankans. Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. er seljandi hlutafjár í Regin í almennu hlutafjárútbóði 18. og 19. júní 2012. Landsbankinn telst tengdur Regin frá stofnun félagsins.

6.5.2 Viðskipti við tengda aðila

Á árunum 2009, 2010, 2011 og fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 átti Reginn ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, forstjóra eða félög á þeirra vegum. Reginn átti ekki heldur í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur umsjón með töku hlutabréfa í Regin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í því felst meðal annars umsjón með gerð lýsingar og annarra nauðsynlegra gagna í tengslum við töku hlutabréfanna til viðskipta. Fyrirtækjaráðgjöf fær greidda þóknun frá Regin vegna þessa.

Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans eru söluaðilar í almennu hlutafjárútbóði í Regin. Fyrirtækjaráðgjöf og Markaðsviðskipti Landsbankans þiggja þóknun frá seljanda hlutafjár, Eignarhaldsfélagi Landsbankans ehf. vegna sölunnar.

Frá stofnun Regins hafa öll viðskipti félagsins með fasteignir verið við Landsbankann eða vegna fullnustu á kröfum bankans. Nánari umfjöllun um viðskipti Regins með fasteignir er að finna í kafla 8.2.

Hömlur ehf. hefur gert tímabundinn rekstrar- og þjónustusamning við Regin sem mun áfram þjónusta og þróa þær eignir sem Hömlur ehf. keypti af félaginu. Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða. Nánari umfjöllun um þjónustusamninginn er í kafla 5.3.5.

Hér á eftir eru upplýsingar um eignir og skuldir Regins við tengd félög og viðskipti við tengda aðila. Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Tafla 6.3: Eignir og skuldir við tengd félög (m.kr.)

	31.3.2012	31.3.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Bankainnstæður hjá Landsbankanum	840	761	761	576	118
Viðskiptaskuld við Landsbankann	0	0	0	0	7
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann	15.747	15.438	15.438	16.996	5.636
Krafa á Landsbankann og Hömlur ehf.	173	1.601	1.601	0	0
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf.	0	3.154	3.154	0	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna við Landsbankann	0	0	0	0	702

Tafla 6.4: Viðskipti við tengda aðila (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1-31.3.	1.1-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
Vaxtatekjur á bankainnstæðum hjá Landsbankanum	0	0	87	22	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann	222	328	1.348	586	3
Leigutekjur frá Landsbankanum	5	3	14	0	0
Seld þjónusta til Landsbankans	46	0	0	0	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum	2	6	18	0	0

Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi Regins. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum félagsins.

6.6 Endurskoðendur

Í samþykktum Regins er kveðið á um að á aðalfundi skuli kjósa félaginu einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Endurskoðandi skal rannsaka reikninga félagsins og öll reikningsgögn fyrir hvert starfsár og skal hafa aðgang að öllum bókum félagsins og skjölum í þeim tilgangi. Endurskoðandi skal fullnægja þeim hæfisskilyrðum sem lög gera ráð fyrir á hverjum tíma.

Endurskoðandi Regins er kjörinn KPMG ehf., Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

KPMG ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu, verið leystir frá störfum eða ekki verið endurkjörnir á því tímabili sem fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingunni. Reynir Stefán Gylfason og Helgi F. Arnarson, meðlimir í Félagi löggiltra endurskoðenda, endurskoðuðu og árituðu ársreikninga félagsins árið 2009 fyrir hönd KPMG ehf. Helgi F. Arnarson endurskoðaði og áritaði ársreikninga félagsins árin 2010 og 2011 fyrir hönd KPMG ehf. Helgi F. Arnarson kannaði og áritaði árshlutareikning félagsins fyrir fyrsta ársfjórðung 2012.

7 REKSTRARÁÆTLUN, FRAMTÍÐARSÝN OG FJÁRFESTINGASTEFNA

7.1 Rekstraráætlun fyrir árið 2012

Markviss áætlanagerð hefur verið innan Regins frá stofnun, sem og innan Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Hver fasteign er grunneining rekstrar félagsins og um leið grunnur allrar áætlanagerðar innan þess. Áætlanir eru unnar innan stöðsviða félagsins en forstjóri og sviðsstjóri Fjármálasviðs sjá um samræmingu, samantekt og yfirsýn, ásamt framsetningu og kynningu fyrir stjórn félagsins. Helstu áætlanir eru: rekstraráætlanir fyrir samstæðuna og einstaka dótturfélög, viðhalds- og rekstraráætlanir fasteigna, fjárfestingaáætlanir, framkvæmda- og stofnkostnaðaráætlanir og rekstraráætlun vegna skrifstofu- og starfsmannahalds.

Áætlanir og vöktun þeirra eru eitt af mikilvægustu stjórnækjum Regins og er starfseminni stýrt á grunni áætlana. Verkferlar miða að því að stýra rekstri í samræmi við áætlanir, virkri vöktun og eftirfylgni með áætlunum, ásamt greiningum og samanburði við rauntölur.

Í starfslýsingu forstjóra eru ákvæði um upplýsingaskyldu hans gagnvart stjórn og sem lúta að afkomu og samanburði við áætlanir.

Rekstraráætlun Regins fyrir árið 2012 hefur verið samþykkt af stjórn félagsins. Sett er fram áætlun fyrir samstæðuna í heild og fyrir afkomueiningarnar Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind, auk þess sem rekstur móðurfélagsins er sýndur sérstaklega. Laugahús ehf. voru einungis hluti af samstæðu Regins fyrstu fjóra mánuði ársins. Starfsþátturinn Þróunareignir er ekki lengur til staðar í félaginu og er einungis sýndur til samanburðar.

Tafla 7.1: Áætlaður rekstrarreikningur 2012 eftir starfsþáttum (m.kr.)

Áætlun 2012	Samsæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Þróunar- eignir	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur	2.795	1.011	530	1.255	0	0	0
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	475	0	116	359	0	0	0
Þjónustutekjur frá Hömlum ehf.	33	0	0	0	0	33	0
Rekstrartekjur innan samstæðu	0	0	0	0	0	217	-217
Rekstrartekjur alls	3.303	1.011	646	1.614	0	250	-217
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-512	-204	-91	-218	0	0	0
Rekstur í fasteignum	-509	0	-117	-391	0	0	0
Stjórnunarkostnaður	-247	-114	-62	-71	0	-217	217
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.036	694	375	934	0	33	0
Rekstrartekjur - breyting frá 2011	132	153	52	-1	-98	153	-127
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir - breyting frá 2011	535	138	61	32	115	188	0

7.1.1 Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstrarreikningur samstæðu

Tekjur

- Leigutekjur byggja á gildandi leigusamningum og spá um breytingar á leigusamningum á árinu 2012. Leigutekjur vísitölutryggðra leigusamninga eru færðar upp miðað við 4,2% áætlaða breytingu verðlags. Tekjuáætlun er unnin niður á hvert útleigurými. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út á árinu er lagt mat á hvert mögulegt leiguverð verður við endurnýjun. Ef óvissa ríkir um útleigu rýma eru ekki áætlaðar leigutekjur vegna þeirra. Við mat útleigurýma er almennt gengið út frá því að þegar einn leigjandi er að eign miðast útleigurými við heildarfermetrafjölda eignarinnar en ef leigjendur eignar eru

fleiri miðast útleigurými við fermetra án sameiginlegra fermetra eignarinnar (birt flatarmál). Áætlun fyrir árið 2012 gerir ráð fyrir að leigutekjur Regins nemi 2.795 m.kr. sem er 105 m.kr. hækkun frá árinu 2011.

- Áætlaðar leigutekjur á árinu 2012 hefðu numið 2.728 m.kr. ef Laugahús ehf. hefði ekki verið hluti af samstæðu Regins í upphafi árs.
- Tekjur vegna rekstrar í fasteignum mæta kostnaði við rekstur í afkomueiningunum Smáralind og Egilshöll, s.s. launa-, orku-, ræstingar- og markaðskostnaði. Í Smáralind er innheimt sérstakt gjald af leigutökum en í Egilshöll er gjaldið inni í leigugreiðslum og er fjárhæðin því áætluð. Áætlun fyrir árið 2012 gerir ráð fyrir að tekjur vegna rekstrar í fasteignum nemi 475 m.kr. sem er óveruleg breyting frá árinu 2011.

Gjöld

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samanstendur af fasteignagjöldum, tryggingum, kostnaði vegna fasteignarekstrar, auk viðhaldskostnaðar og annars rekstrarkostnaðar. Áætlun fyrir árið 2012 gerir ráð fyrir að rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nemi 512 m.kr. sem er 253 m.kr. lækkun frá árinu 2011.
- Rekstrarkostnaður í fasteignum er kostnaður sem tengist rekstri afkomueininganna Smáralindar og Egilshallar. Helstu kostnaðarliðir eru launa-, orku-, ræstingar- og markaðskostnaður. Áætlun fyrir árið 2012 gerir ráð fyrir að rekstrarkostnaður í fasteignum nemi 509 m.kr. sem er óveruleg breyting frá árinu 2011.
- Stjórnunarkostnaður samanstendur af kostnaði við yfirstjórn félagsins og eigna- og fjármálaumsýslu sem dreift er á afkomueiningar í samræmi við skiptingu og mat fjárfestingareigna niður á afkomueiningar. Áætlun fyrir árið 2012 gerir ráð fyrir að stjórnunarkostnaður nemi 247 m.kr. sem er 145 m.kr. lækkun frá árinu 2011.
- Að teknu tilliti til kostnaðar að fjárhæð um 70 m.kr. vegna fyrirhugaðrar tóku hluta í félaginu til viðskipta í Kauphöllinni er áætlað að stjórnunar- og markaðskostnaður Regins á árinu 2012 nemi 317 m.kr.

Afkoma

- Rekstrarhagnaður Regins fyrir matsbreytingu og afskriftir á árinu 2012 er áætlaður 2.036 m.kr. sem er 535 m.kr. hækkun frá árinu 2011. Þeir þættir sem hafa hvað mest áhrif til hækkunar eru 105 m.kr. hærri leigutekjur, 253 m.kr. lægri rekstrarkostnaður fjárfestingareigna og 145 m.kr. lægri stjórnunarkostnaður samanborið við árið 2011.
- Félagið mun þurfa að greiða kostnað að fjárhæð um 70 m.kr. vegna fyrirhugaðrar tóku hlutabréfa í félaginu til viðskipta í Kauphöllinni en ekki er gert ráð fyrir þessum kostnaði í rekstraráætlun félagsins fyrir árið 2012. Áætlaður rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir að teknu tilliti til ofangreinds kostnaðar mun því nema 1.966 m.kr.
- Áætlaður rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir á árinu 2012 hefði verið 1.978 m.kr. ef ekki er tekið tillit til kostnaðar vegna skráningar og ef Laugahús ehf. hefðu ekki verið hluti af samstæðu Regins frá upphafi árs.

7.1.2 Rekstur afkomueininga

Samstæða Regins skiptist upp í þrjár afkomueiningar, Smáralind, Egilshöll og Atvinnuhúsnæði. Til viðbótar hefur félagið tekjur af þjónustu við umsýslu uppbyggingar- og þróunareigna á árinu 2012. Eftirfarandi er umfjöllun um áætlaðar tekjur, gjöld og rekstrarafkomu afkomueininga Regins á árinu 2012 auk umfjöllunar um rekstur móðurfélagsins.

Atvinnuhúsnæði

- Afkomueiningin samanstendur af Regin atvinnuhúsnæði ehf. og dótturfélögum þess Regin A1 ehf., Regin A2 ehf. og Regin A3 ehf.
- Rekstrartekjur eru áætlaðar 1.011 m.kr. á árinu 2012 sem er 153 m.kr. hækkun frá árinu 2011. Hækkunin skýrist af auknum leigutekjum eigna sem Reginn keypti seint á árinu 2011 og vegna eigna sem eru í byggingu og standsetningu fyrir leigutaka og teknar verða í notkun á árinu 2012. Þær eignir sem skýra tekjuhækkunina eru Borgartún 33, Brúarvogur 1-3 og Suðurlandsbraut 14.

- Rekstrargjöld eru áætluð 318 m.kr. á árinu 2012 sem er 15 m.kr. hækkun frá árinu 2011. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 204 m.kr. sem er 64 m.kr. lækkun frá árinu 2011. Lægri rekstrarkostnaður fjárfestingareigna á árinu 2012 skýrist af miklum einskiptiskostnaði á árinu 2011 tengdum eignakaupum og kostnaði við að koma eignum í rekstrarhæft ástand. Þá er gert ráð fyrir að ákveðið hagræði náist í rekstri fjárfestingareigna á árinu 2012. Stjórnunarkostnaður er áætlaður 114 m.kr. á árinu 2012 og áætlað er að hlutdeild Atvinnuhúsnæðis í stjórnunarkostnaði Regins hækki um 79 m.kr. vegna stækkunar á eignasafni afkomueiningarinnar.
- Áætlað er að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi 694 m.kr. á árinu 2012 sem er 139 m.kr. hækkun frá árinu 2011.

Egilshöll

- Afkomueiningin samanstendur af Knathöllinni ehf. og Kvikmyndahöllinni ehf.
- Rekstrartekjur eru áætlaðar 646 m.kr. á árinu 2012, þar af eru tekjur vegna rekstrar í fasteigninni áætlaðar 116 m.kr. Áætlun ársins 2012 gerir ráð fyrir 52 m.kr. hækkun rekstrartekna frá árinu 2011. Keiluhöllin Egilshöll ehf. hefur starfsemi á árinu 2012 sem útskýrir hækkunina milli ára.
- Rekstrargjöld eru áætluð 270 m.kr. á árinu 2012 sem er óveruleg breyting frá árinu 2011. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 91 m.kr. sem er 35 m.kr. lækkun frá árinu 2011 og skýrist af lægri viðhaldskostnaði. Auk þess munu tekjur af rekstri fasteigna aukast á móti kostnaði með tilkomu nýrra leigutaka. Rekstrarkostnaður í fasteigninni er áætlaður 117 m.kr. Hlutdeild Egilshallar í stjórnunarkostnaði er áætlaður 62 m.kr. sem er 26 m.kr. hækkun frá árinu 2011 og skýrist af starfsemi Keiluhallarinnar Egilshallar ehf., sem hefst á árinu 2012.
- Áætlað er að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi 375 m.kr. á árinu 2012 sem er 61 m.kr. hækkun frá árinu 2011.

Smáralind

- Afkomueiningin samanstendur af Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf., sem á verslunarmiðstöðina Smáralind, og dótturfélagi þess Smáralind ehf., sem er rekstrarfélag um rekstur í verslunarmiðstöðinni.
- Áætlunin gerir ráð fyrir óbreyttum rekstri í Smáralind á árinu 2012. Rekstrartekjur eru áætlaðar 1.614 m.kr. á árinu 2012 en þar af eru leigutekjur áætlaðar 1.255 m.kr. Er það nánast sama fjárhæð og árið 2011 og stafar af varfærinni tekjuáætlun sem felur í sér 76 m.kr. varúðarfærslu til að mæta hugsanlegri tekjulækkun. Tekjur vegna rekstrar í fasteigninni eru áætlaðar 359 m.kr. á árinu 2012 sem er óveruleg breyting frá árinu 2011.
- Rekstrargjöld eru áætluð samtals 680 m.kr. á árinu 2012 sem er 34 m.kr. lækkun frá árinu 2011. Munar þar mestu um 20 m.kr. lækkun rekstrarkostnaðar fjárfestingareignar sem áætlað er að verði 218 m.kr. á árinu 2012. Skýrist lækkunin af einskiptiskostnaði við endurnýjun búnaðar í göngugötu verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar á árinu 2011. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaður verði 71 m.kr. á árinu 2012 og lækki um 9 m.kr. frá árinu 2011, vegna samþættingar á rekstri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. við Regin sem fór fram á árinu 2011.
- Áætlað er að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 934 m.kr. árið 2012 sem er hækkun um 33 m.kr. frá árinu 2011.

Rekstur móðurfélags

- Rekstrartekjur móðurfélags eru að mestu gjöld sem dótturfélög greiða fyrir stjórnunarkostnað auk annarra tekna er móðurfélaginu berast. Rekstrartekjur móðurfélags eru áætlaðar 250 m.kr. fyrir árið 2012 sem er 153 m.kr. hækkun frá árinu 2011. Hækkunin skýrist af 127 m.kr. hærri rekstrartekjum innan samstæðu, vegna hærri hlutdeildar afkomueininga í stjórnunarkostnaði. Þá er áætlað að móðurfélagið fái 33 m.kr. í sölubóknanir frá Hömlum ehf. sem eru utan við tekjur og gjöld vegna rekstrar- og þjónustusamnings við Hömlur ehf.
- Rekstrargjöld móðurfélags eru áætluð 217 m.kr. á árinu 2012 sem er 35 m.kr. lækkun frá árinu 2011 og rekja má lækkunina til hagræðingar. Gert er ráð fyrir að stjórnunarkostnaður dragist saman vegna lækkunar á aðkeyptri ráðgjafþjónustu, tölvu- og húsnæðiskostnaði.

- Áætlað er að 115 m.kr. kostnaður vegna uppbyggingar- og þróunareigna falli út úr stjórnunarkostnaði fyrir árið 2012 vegna sölu þeirra í lok árs 2011. Umrædd sala nam tæplega 27% af þáverandi eignasafni Regins og því eðlilegt að umtalsverð lækkun gjalda fylgi í kjölfar slíkra breytinga.

Fjárhagur leigutaka og þar með geta þeirra til að greiða leigu er utan áhrifasviðs stjórnar og framkvæmdastjórnar Regins, enda geta ytri þættir á borð við almenn efnahagsskilyrði haft áhrif á fjárhag leigutaka. Stjórn og framkvæmdastjórn Regins geta ekki haft áhrif á ytri þætti sem áhrif hafa á rekstrargjöld félagsins líkt og breytingar á fasteignaskatti, vatns- og fráveitugjöldum. Almennt verðlag og vaxtastig er einnig utan áhrifasviðs stjórnar og framkvæmdastjórnar Regins. Verðlag í landinu hefur áhrif á leigutekjur félagsins, enda er mikill meirihluti leigusamninga félagsins verðtryggður. Hækkun á verðlagi getur þó einnig leitt til hækkunar á kostnaði félagsins.

Skýrsla endurskoðanda vegna áætlunar

Að okkar mati hefur rekstraráætlunin, sem fjallað er um í kafla 7.1 í útgefandalýsingu Regins hf. dagsett 11. júní 2012 verið rétt unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í kaflanum. Þá er grunnur rekstraráætlunarinnar í samræmi við reikningsskilaaðferðir Regins hf. Reikningsskilaaðferðir Regins hf. eru tilgreindar í ársreikningi Regins hf. fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2011.

Grunnur rekstraráætlunarinnar er á ábyrgð Regins hf.

Reykjavík, 11. júní 2012,

KPMG ehf.,

Helgi F. Arnarson,

lögiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda á Íslandi.

7.2 Framtíðarhorfur og framtíðarsýn

Reginn gerir ráð fyrir að leigutekjur eignasafnsins á árinu 2013 miðað við leigutekjur árið 2012 aukist um 6% og er áætluð aukning án verðlagsbreytinga og miðast við áætlað verðlag í desember 2012. Áætlaðar leigutekjur taka eingöngu mið af gildandi leigusamningum. Félagið áætlar að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi um 73% af leigutekjum ársins 2013.

Að mati stjórnenda félagsins felast tækifæri fyrir félagið til framtíðar í eftirfarandi þáttum:

- Leiguverð; þróun leiguverðs fasteigna er háð mörgum þáttum og skoðun stjórnenda er að leiguverð muni fara hækkandi á næstu árum samhliða aukinni eftirspurn eftir vörum og þjónustu í landinu. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga Regins er um 8 ár og félagið því ekki viðkvæmt fyrir skammtímabreytingum í leiguverði. Félagið mun kappkosta að hámarka leiguverð þegar leigusamningar eru endurnýjaðir. Ef hækkun verður á markaðsleigu mun það hafa jákvæð áhrif á framtíðarfjárflæði félagsins.
- Fjármögnun; félagið mun leitast við að vera með sem hagstæðasta fjármögnun á hverjum tíma og lágmarka fjármagnsgjöld. Fjármögnun félagsins er í dag með breytilegum vöxtum. Stjórnendur félagsins telja að mögulegt sé að endurfjármagna félagið og ná fram hagstæðari fjármögnun.
- Hagræðing; félagið leggur áherslu á að lágmarka rekstrarkostnað án þess þó að það komi niður á verðmæti eignasafns eða vandvirkni og skilvirkni í rekstri. Félagið mun leitast við að lækka hlutfall stjórnunarkostnaðar enn frekar á næstu árum samfara stækkun eignasafns.
- Framþróun; samvinna með traustum leigutökum. Hluti af stefnu félagsins er að þróast með viðskiptavinum sínum. Félagið býr yfir þekkingu og reynslu til að byggja upp rétt staðsettar, hagkvæmar og arðbærar fasteignir í samvinnu við viðskiptavini sína.
- Stækkun og yfirtaka; almennt séð telja stjórnendur félagsins það spennandi kost fyrir eigendur Regins að stækka eignasafn félagsins með frekari fjárfestingum. Félagið mun leitast við að skoða hagstæð tækifæri sem bjóðast til stækkunar og verður þar horft til rétt staðsettra og arðbærra fasteigna sem uppfylla skilyrði fjárfestingarstefnu Regins.

Fjárfestingastefna Regins setur félaginu skýr markmið varðandi vöxt, eðli nýrra fjárfestinga, arðsemi og eiginfjárlutfall.

7.3 Fjárfestingarstefna

Stjórn Regins samþykkti eftirfarandi fjárfestingarstefnu fyrir félagið í 8 liðum á fundi sínum þann 12. apríl 2012. Fjárfestingarstefna verður tekin reglulega til endurskoðunar í samræmi við efnahagsástand og horfur á mörkuðum hverju sinni.

1. Markmið og stefna

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

Markmið Regins er að tryggja arðsemi eigin fjár og að raunávöxtun eigin fjár 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 sbr. lið 7. Reginn útilokar ekki kaup á eða sameiningu við annað fasteignafélag falli það að markmiðum félagsins.

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 fasteignarþjónustu í tengslum við leigu- og þjónustusamninga í fasteignum félagsins.

Nýjar fjárfestingareignir Regins þurfa að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- Tekjur og arðsemi frá eignunum uppfylli sett markmið félagsins sbr. lið 2 og 3.
- Tekjur séu tryggðar og áhætta ásættanleg.
- Eðli, umfang, gerð og ástand eigna verður að falla að þeim ramma sem félagið hefur sett sér þ.m.t. að nýjar fjárfestingar auki hagkvæmni við rekstur félagsins.
- Leigutakar og samstarfsaðilar verða að uppfylla þær viðmiðunarkröfur sem félagið hefur sett sér sbr. lið 4.

2. Eiginfjárlutfall og skuldsetning Regins

Á meðan á vaxtartímabili félagsins stendur hyggst það viðhalda 25-30% eiginfjárlutfalli. Til framtíðar er stefnt að því að eiginfjárlutfall félagsins verði 35% að meðaltali. Hvert verkefni félagsins verður fjármagnað sérstaklega og verður rekstrarhagnaður einstakra eigna að uppfylla arðsemiskröfu 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 20-30%.

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

3. Verðlagning fasteigna og arðsemiskrafa Regins

Arðsemiskrafa (e. yield) í tengslum við kaup einstakra fjárfestingareigna er að lágmarki 7% og er reiknuð sem hlutfall árlegs rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir af kaupverði fasteignar.

4. Leigutakar

Stefnt er að því að nýir leigutakar verði í öllum tilvikum fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri, með sterkan efnahagsreikning, sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Eiginfjárlutfall leigutaka þarf að vera með þeim hætti að rekstur þoli áföll eða að fyrir liggja skuldbindingar sem tryggi stuðning eiganda gerist þess þörf. Nýjum leigutökum er skylt að upplýsa Reginn um fjárhagslega stöðu sína með reglubundnu millibili á meðan leigusamningur er í gildi. Reginn mun ekki semja við leigutaka er uppfylla ekki fyrrgreind skilyrði.

5. Leigusamningar Regins

Leigusamningar Regins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almenn er gerð sú krafa að samningstími sé að lágmarki 5 ár og að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Lögð er áhersla á að nýir leigutakar leggi fram bankatryggingu eða aðra sambærilega tryggingu.

Félagið sjálf hefur rekstrarstöðvunartryggingu er nær til allra leigueigna og bætir tekjutap vegna mögulegra áfalla / tjóns samkvæmt skilmálum rekstrarstöðvunartryggingar sem leiða til þess að hið leigða uppfyllir ekki ákvæði leigusamnings.

6. Staðsetning og stærð fasteigna

Fasteignir Regins eru og verða eingöngu staðsettar á sterkum markaðssvæðum. Með því er átt við svæði þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig, þar sem til staðar er ákveðinn þéttleiki fyrirtækja og líkur eru á að svæðið muni halda styrk sínum til framtíðar. Nýjar eignir Regins þurfa að uppfylla skilyrði um hagkvæmni í rekstri sbr. lið 8.

7. Tegund fasteigna

Fasteignasafn Regins er og verður eingöngu samsett úr atvinnuhúsnæði og skiptist það í eftirfarandi flokka:

	núverandi	markmið
Verslunarhúsnæði	55%	40 – 45%
Íþróttir og afþreying	20%	15 – 20%
Skrifstofuhúsnæði	13%	20 – 25%

Iðnaðar- og lagerhúsnæði	12%	5 – 10%
Annað / ferðaiðnaður	0%	5 – 10%

Markmið Regins er að dreifing fasteignasafnsins á milli flokka endurspegli það tekju- og áhættumynstur sem félagið telur henta hagsmunum sínum til framtíðar. Með því að auka hlutdeild sína í skrifstofuhúsnæði sem og verkefnum sem tengjast ferðaiðnaði telur félagið að ná megi þeim markmiðum. Í markmiðum félagsins er gert ráð fyrir að eignasafn vaxi um allt að 30% á næstu tveimur árum.

8. Ástand fasteigna

Reginn gerir þá kröfu til leigutaka og sjálfs síns að öllum fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað að þjóna. Það er markmið félagsins að hugað sé sérstaklega að umhverfismálum við uppbyggingu og rekstur fasteigna þess, s.s. með því að lágmarka orkunotkun og frákast.

8 FJÁRHAGSYFIRLIT

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1.8.2009-31.3.2012. Ársreikningar Regins fyrir árin 2009 (tímabilið 1.8.2009-31.12.2009), 2010 (tímabilið 1.1.2010-31.12.2010) og 2011 (tímabilið 1.1.2011-31.12.2011) og árshlutareikningur fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 (tímabilið 1.1.2012-31.3.2012) eru hluti af útgefandalýsingunni og má finna í kafla 11 hér á eftir.

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum Regins og innihalda skýrslu endurskoðanda. Löggiltur endurskoðandi Regins, KPMG ehf., hefur ekki hafnað að veita áritun á reikninga Regins auk þess sem áritun hans hefur ekki haft að geyma fyrirvara eða afsal ábyrgðar. Í útgefandalýsingunni eru engar aðrar upplýsingar um Regin endurskoðaðar. Árshlutareikningurinn hefur verið kannaður af löggiltum endurskoðanda Regins og inniheldur könnunaráritun endurskoðanda.

Athygli er vakin á ábendingu KPMG varðandi ársreikninga árána 2011 og 2009 og árshlutareiknings fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2012 í kafla 2.2.

Ársreikningar árána 2009 og 2010 eru gerðir í samræmi við lög nr. 3/2006, um ársreikninga. Reginn innleiddi alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) á árinu 2011 og er ársreikningur ársins 2011 og árshlutareikningur vegna fyrstu þriggja mánaða ársins 2012 gerðir í samræmi við IFRS, samkvæmt reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum sem gerðir voru samkvæmt lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Árs- og árshlutareikningar Regins eru gerðir á samstæðugrunni.

8.1 Breytingar frá síðasta reikningsskiladegi þann 31.3.2012

Allt hlutafé í Laugahúsum ehf., dótturfélagi Regins og eiganda að fasteigninni Sundlaugavegur 30a, var þann 21. maí 2012 selt Hömlum ehf. Sala á öllu hlutafé Laugahúsa ehf. fór fram að beiðni Landsbankans hf. vegna óvissu og mögulegrar kröfu á hendur Landsbankanum hf. og/eða öðrum aðilum vegna endurútreiknings lána sem hafa að geyma ólögmat ákvæði um gengistryggingu í skilningi laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Stjórn Regins ákvað að taka kautilboði Hamla ehf. enda verð hagstætt og óvissu um framangreinda kröfu eytt auk þess sem álitaféni er varða réttindi leigutaka Sundlaugavegar 30a eru ekki lengur til staðar gagnvart Regin.

Söluverð hlutafjár nam 1.205 m.kr., og var það staðgreitt. Bókfært virði Laugahúsa ehf. var 435 m.kr. og nam söluhagnaður 770 m.kr. Eignasafn Regins minnkaði um 1.941 m.kr. vegna sölunnar. Lögskil sölunnar á Laugahúsum ehf. miðast við 30. apríl 2012. Samkvæmt stjórnendum Regins námu leigutekjur Laugahúsa ehf. 67 m.kr. á tímabilinu 1.1.2012 – 30.4.2012 og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir, nam 50 m.kr.

Samkvæmt stjórnendum Regins námu vaxtaberandi skuldir Laugahúsa ehf. við söluna 1.639 m.kr. og lækka vaxtaberandi skuldir Regins um samsvarandi upphæð við söluna. Við söluna nam skuld Regins við Laugahúsa ehf. 117 m.kr. og var hún gerð upp í kjölfar sölunnar.

8.2 Fjárfestingar og eignasala

Fyrstu eignir Regins voru keyptar inn í fasteignasafn félagsins á fjórða ársfjórðungi ársins 2009 en á ársfjórðungnum voru keyptar eignir fyrir samtals 14.987 m.kr. Frá ársbyrjun ársins 2010 til ársloka 2011 stækkaði fasteignasafnið úr 15.132 m.kr. í 37.011 m.kr. eða um 21.879 m.kr., þar af námu fjárfestingar 19.330 m.kr., gangvirðisbreytingar 2.159 m.kr. og eignfærslur 391 m.kr. Stækkun eignasafns Regins á árunum 2009-2011 var fjármögnuð með eigin fé og lánsfé.

Helstu breytingar á núverandi eignasafni Regins frá fjórða ársfjórðungi 2009 til dagsetningar útgefandalýsingarinnar, eru kaup á Smáralind í árslok 2009, kaup á Egilshöll á fyrsta ársfjórðungi 2010, kaup á Sundlaugavegi 30a á þriðja ársfjórðungi 2010, kaup á fjórum fasteignum, þar á meðal Bíldshöfða 9, á öðrum ársfjórðungi 2011 og sölu á Sundlaugavegi 30a á öðrum ársfjórðungi 2012.

Mikil breyting varð á eignasafni Regins þann 31.12.2011 er uppbyggingar- og þróunareignir félagsins voru seldar til Hamla ehf. Eignirnar voru seldar á bókfærðu virði og minnkaði eignasafn félagsins um 9.907 m.kr. vegna sölunnar, sem nánar er fjallað um í kafla 8.2.1.

Reginn seldi dótturfélag sitt, Laugahús ehf., eiganda Sundlaugavegar 30a, á öðrum ársfjórðungi, sem nánar er fjallað um í kafla 8.1.

Í töflu 8.1 er að finna upplýsingar um þróun eignasafns Regins frá byrjun fjórða ársfjórðungs 2009, þegar félagið eignaðist sína fyrstu eign, fram til 11.6.2012. Í töflunni eru annars vegar sýndar breytingar á núverandi eignasafni Regins og hins vegar eru sýndar breytingar á safni uppbyggingar- og þróunareigna.

Tafla 8.1: Þróun eignasafns Regins (m.kr.)

	2009		2010			2011					2012	31.3.-
	4.fj.	1.fj.	2.fj.	3.fj.	4.fj.	1.fj.	2.fj.	3.fj.	4.fj.	31.12.	1.fj.	11.6.2012
Núverandi eignasafn												
Bókfært virði í upphafi tímabils	0	13.312	18.589	20.198	22.354	21.042	21.955	24.204	24.364	27.104	27.104	27.640
Fjárfesting (-sala)	13.167	5.208	1.348	1.918	-255	850	2.050	0	642	0	0	-1.941
Matsbreyting	0	0	0	0	-1.281	0	0	0	1.672	0	234	0
Eignfærsla	144	69	261	237	224	63	199	160	426	0	302	0
Bókfært virði í lok tímabils	13.312	18.589	20.198	22.354	21.042	21.955	24.204	24.364	27.104	27.104	27.640	25.699
Uppbyggingar- og þróunareignasafn												
Bókfært virði í upphafi tímabils	0	1.820	1.835	2.222	3.147	3.858	4.597	7.937	8.662	9.907	0	0
Fjárfesting (-sala)	1.820	0	370	915	644	664	3.231	624	1.120	-9.907	0	0
Matsbreyting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eignfærsla	0	15	18	10	67	75	109	101	125	0	0	0
Bókfært virði í lok tímabils	1.820	1.835	2.222	3.147	3.858	4.597	7.937	8.662	9.907	0	0	0
Eignasafn Regins í lok tímabils	15.132	20.424	22.421	25.501	24.900	26.552	32.141	33.026	37.011	27.104	27.640	25.699

* Skammstöfunin "fj." í töflunni táknar ársfjórðung.

Í töflum 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5 er að finna upplýsingar um fjárfestingar og eignasölu Regins á tímabilinu 1.10.2009-11.6.2012, þar sem kaup- eða söluverð var umfram 500 m.kr.

Engar fjárfestingar eða eignasölur áttu sér stað frá stofnun félagsins í janúar 2009 fram að fjórða ársfjórðungi 2009.

Tafla 8.2: Helstu fjárfestingar Regins á árinu 2009 (m.kr.)

Fjórði ársfjórðungur 2009 (1.10.-31.12.2009)	
Smáralind (Hagasmári 1)	12.465
Suðurhraun 1	702
Aðrar fjárfestingar	0
Fjárfestingar samtals	13.167
Uppbyggingar- og þróunareignasafn	
Þrjár lóðir	1.000
Hagasmári 2, Hagasmári 4 og Hæðarsmári 7-13	
Súðavogur 1-5	820
Aðrar fjárfestingar	0
Fjárfestingar samtals	1.820

Tafla 8.3: Helstu fjárfestingar Regins á árinu 2010 (m.kr.)

Fyrsti ársfjórðungur 2010 (1.1.-31.3.2010)		Annar ársfjórðungur 2010 (1.4.-30.6.2010)	
Knathöll Egilshöll	2.950	Lóuhólar 4-6	500
Kvikmyndahöll Egilshöll	600	Aðrar fjárfestingar	848
Borgartún 20	500	-	-
Annað	1.158	-	-
Fjárfestingar samtals	5.208	Fjárfestingar samtals	1.348
Uppbyggingar- og þróunareignasafn		Uppbyggingar- og þróunareignasafn	
Fjárfestingar samtals	0	Fjárfestingar samtals	370
Þriðji ársfjórðungur 2010 (1.7.-30.9.2010)		Fjórði ársfjórðungur 2010 (1.10.-31.12.2010)	
Sundlaugavegur 30a	1.917	-	-
Annað	0	-	-
Fjárfestingar samtals	1.917	Fjárfestingar samtals	-255
Uppbyggingar- og þróunareignasafn		Uppbyggingar- og þróunareignasafn	
Mýrargata 26	510	-	-
Annað	405	-	-
Fjárfestingar samtals	915	Fjárfestingar samtals	644

Tafla 8.4: Helstu fjárfestingar Regins á árinu 2011 (m.kr.)

Fyrsti ársfjórðungur 2011 (1.1.-31.3.2011)		Annar ársfjórðungur 2011 (1.4.-30.6.2011)	
Vínlandsleið 1	850	Bíldshöfði 9	966
Annað	0	Annað	1.108
Fjárfestingar samtals	850	Fjárfestingar samtals	2.074
Uppbyggingar- og þróunareignasafn		Uppbyggingar- og þróunareignasafn	
-	-	Héðinsgata 2/Köllunarklettsvegur 3	1.216
-	-	Bíldshöfði 9, nýbygging	541
-	-	Annað	1.474
Fjárfestingar samtals	664	Fjárfestingar samtals	3.231
Þriðji ársfjórðungur 2011 (1.7.-30.9.2011)		1.7.-31.12.2011	
-	-	Brúarvogur 1-3	718
-	-	Annað	-76
Fjárfestingar samtals	0	Fjárfestingar samtals	642
Uppbyggingar- og þróunareignasafn		Uppbyggingar- og þróunareignasafn	
Kársnes	955	Laugavegsreitir	1.120
Mýrargata 26 selt	-513	Annað	0
Annað	182	-	-
Fjárfestingar samtals	624	Fjárfestingar samtals	1.120
31.12.2011 - Sala á uppbygginga- og þróunareignasafni til Hamla ehf.			
Uppbyggingar- og þróunareignasafn	-9.907		
Með óskráða eignasafninu fylgdu eignirnar;			
Bíldshöfði, nýbygging, Dalvegur 32,			
Dugguvogur 1A, Dugguvogur 2, Dugguvogur			
4, Einholtstreitur, Héðinsgata 1-3;			
Héðinsgata 2/Köllunarklettsvegur 3, Hlíðasmári			
4, Hæðarsmári 1-5, Kársnes, Kross 1 og Kross			
2, Laugavegsreitir, Skógarlind 1,			
Sala samtals	-9.907		

Tafla 8.5: Helstu fjárfestingar Regins á tímabilinu 1.1.-11.6.2012 (m.kr.)

Fyrsti ársfjórðungur 2012 (1.1.-31.3.2012)		1.4.-11.6.2012	
Núverandi eignasafn		Núverandi eignasafn	
-		Sala á Sundlaugavegi 30a	-1.941
-			0
Fjárfestingar samtals	0	Fjárfestingar samtals	-1.941

8.2.1 Sala uppbyggingar- og þróunareigna

Í árslok 2011 fór starfsemi Regins fram í 18 lögaðilum sem sumir hverjir áttu eingöngu leigjanlegar eignir, aðrir eingöngu uppbyggingar- og þróunareignir og eignsafn annarra var blandað. Í samræmi við vilja eiganda Regins var tekin ákvörðun um að aðskilja uppbyggingar- og þróunareignir frá tekjuberandi leigugeignum. Tilgangur uppskiptingarinnar var að draga úr áhættu eignsafns Regins með því að skilja frá ótekjuberandi áhættumeiri uppbyggingar- og þróunareignir og jafnframt að gera Regin að skýrari fjárfestingarkosti í tengslum við fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta í Kauphöll. Ákveðið var að í Regin Þróunarfélagi ehf. yrðu allar uppbyggingar- og þróunareignir sem keyptar voru inn í samstæðu Regins á árunum 2009 til 2011.

Gerður var kaupsamningur þann 12.1.2012 milli Regins og Regins Þróunarfélags ehf. um eignarhluti í félögum og fasteignum en með honum var markmiðum um eignsafn hvorrar samstæðu um sig náð. Samkomulag var milli aðila um að afhending eigna yrði frá og með 31.12.2011. Samhliða var gerður kaupsamningur við Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans, um sölu á öllu hlutafé í Regin Þróunarfélagi ehf. Þessir kaupsamningar leiddu til krafna og skulda í árslok 2011 sem koma fram í ársreikningi Regins og voru greiddar á fyrstu mánuðum ársins 2012 eins og fram kemur í árshlutareikningi fyrsta ársfjórðungs 2012. Söluverð Regins þróunarfélags ehf. sem Hömlur ehf. greiddu í febrúar 2012 og hlutafjárukning að fjárhæð 1.800 m.kr. í Regin voru notuð til að greiða skuld Regins við Regin Þróunarfélag ehf.

Dótturfélög Regins Þróunarfélags ehf. fylgdu með í sölunni en þau eru, Reginn Íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í1 ehf., Reginn Í2 ehf., Reginn ÞR1 ehf., Laugavegsreitir ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Grípir ehf., og 60% eignarhlutur í Þróunarfélagi BRB ehf. Jafnframt keypti Reginn Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. af Fasteignafélagi Íslands ehf. Upplýsingar um þær fasteignir sem fylgdu sölu á Regin Þróunarfélagi ehf. og dótturfélögum er að finna í töflu 8.4 hér að framan. Í kjölfarið varð nafnabreyting á Regin Þróunarfélagi ehf. og heitir félagið nú Hömlur Þróunarfélag ehf.

Samhliða viðskiptunum var gerður þjónustusamningur við Hömlur ehf. til skamms tíma þar sem Reginn tók að sér þróun og rekstur uppbyggingar- og þróunareigna fyrir dótturfélag Hamla ehf. þ.e. Hömlur Þróunarfélag ehf. Nánar er fjallað um þjónustusamninginn í kafla 5.3.5.

8.2.2 Fyrirhugaðar fjárfestingar

Reginn sem mögulegur leigusali hefur hafið samkeppnisviðræður við Mannvit hf. sem leigutaka um uppbyggingu skrifstofuhúsnæðis. Reginn er annar af tveimur aðilum sem eiga í viðræðum við Mannvit um húsnæði til handa félaginu. Stærð verkefnisins myndi nema um 5-6% af núverandi eignsafni Regins. Gert er ráð fyrir að viðræður taki allt að þremur mánuðum. Ef af fjárfestingunni verður mun hún falla vel að fjárfestingarstefnu félagsins. Reginn mun tilkynna um niðurstöður viðræðnanna þegar þær liggja fyrir. Engar verulegar fjárfestingar eru yfirstandandi hjá Regin og félagið hefur ekki gert bindandi samninga um verulegar framtíðarfjárfestingar.

8.3 Rekstrarreikningur 2009-2011 og fyrstu ársfjórðunga 2011 og 2012

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Regins fyrir árin 2011, 2010 og 2009 ásamt fyrsta ársfjórðungi 2012 og 2011. Tafla 8.6 sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilinu 1.8.2009-31.12.2012 og á tímabilunum 1.1.2012-31.3.2012 og 1.1.2011-31.3.2011. Kaup og sala fasteigna skýrir að miklu leyti þær breytingar sem urðu á rekstri félagsins á þessu tímabili, en nánari umfjöllun um kaup og sölu Regins á fasteignum er að finna í kafla 8.2 hér að framan.

Framsetning rekstrarreiknings í töflu 8.6 er í samræmi við framsetningu starfsþáttayfirlits félagsins í skýringu 25 ársreikningi 2011 og skýringu 15 árshlutareikningi fyrsta ársfjórðungs 2012.

Tafla 8.6: Rekstur (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.8.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP*
Leigutekjur	694	584	2.689	1.837	53
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	124	117	482	417	0
Þjónustutekjur frá Hömlum Þróunarfélagi ehf.	30	0	0	0	0
Aðrar tekjur	0	2	0	0	0
	848	703	3.171	2.254	53
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-146	-149	-764	-505	-30
Rekstur í fasteignum	-128	-107	-514	-524	0
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-67	-39	-392	-277	-39
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	507	408	1.501	948	-16
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	-2	102	18	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	234	0	1.672	-1.281	0
Afskriftir	-4	-13	-20	-52	0
Rekstrarhagnaður (-tap)	737	393	3.255	-367	-16
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)					
Fjármunatekjur	1	5	468	666	0
Fjármagnsgjöld	-566	-518	-2.123	-1.267	-3
Hrein fjármagnsgjöld	-565	-513	-1.655	-601	-3
Hagnaður (-tap) fyrir tekjuskatt	172	-120	1.600	-968	-19
Tekjuskattur	-34	-1	-289	147	3
Hagnaður (tap) ársins	138	-121	1.311	-821	-16
Hagnaður (-tap) á hlut:					
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (-tap) á hlut	0,12	-0,16	0,26	-0,38	-

*Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Í skýringu 25 í ársreikningi Regins fyrir árið 2011 eru allar rekstrartekjur Egilshallar á árinu 2010 og 2011 flokkaðar sem leigutekjur. Í töflunni hafa rekstrartekjur Egilshallar verið flokkaðar í leigutekjur annars vegar og tekjur vegna rekstrar í fasteignum hins vegar, þar af leiðandi hafa 92 m.kr. á árinu 2010 og 117 m.kr. á árinu 2011 verið fluttar á síðarnefnda liðinn.

Samstæða Regins skiptist í fjóra starfsþætti; rekstur móðurfélagsins og afkomueiningarnar þrjár, Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind. Fram til ársloka 2011 var starfsþátturinn Þróunareignir einnig hluti af samstæðu Regins. Fjallað er um afkomueiningar Regins í kafla 5.3.

Rekstrartekjur Regins skiptast í leigutekjur, tekjur vegna rekstrar í fasteignum, þjónustutekjur og aðrar tekjur. Leigutekjur eru langstærsti tekjuliður Regins og byggja á samningsbundnum leigusamningum um leigu á fasteignum félagsins. Félagið fær einnig tekjur vegna rekstrar í fasteignum sem ætlaðar eru til að greiða kostnað við rekstur í afkomueiningunum Smáralind og Egilshöll. Í leigusamningum þessara afkomueininga tekur Reginn að sér ákveðnar skyldur, sem fela í sér rekstur í fasteignum afkomueininganna. Í Smáralind er innheimt sérstakt

gjald af leigutökum en í Egilshöll er gjaldið innifalið í leigugreiðslum og er því skipting milli leigutekna og tekna vegna reksturs áætluð. Frá og með 31.12.2011 fær Reginn tekjur af þjónustusamningi við Hömlur ehf. vegna rekstrar og umsýslu á uppbyggingar- og þróunareignum Hamla Þróunarfélag ehf. sem fjallað er nánar um í kafla 5.3.5.

Rekstrarkostnaður Regins skiptist í rekstrarkostnað fjárfestingareigna, rekstur í fasteignum og stjórnunarkostnað. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samanstendur af fasteignagjöldum, tryggingum, kostnaði vegna fasteignarekstrar, auk viðhaldskostnaðar og annars rekstrarkostnaðar. Rekstur í fasteignum er kostnaður sem tengist rekstri afkomueininganna Smáralind og Egilshöll og samanstendur af launa-, orku-, ræstingar- og markaðskostnaði. Stjórnunarkostnaður samanstendur af kostnaði við yfirstjórn félagsins og eigna- og fjármálaumsýslu.

Fasteignasafn Regins er metið á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðla númer 40 (IAS 40). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju eða gjaldfærslu á rekstrarreikning. Í tengslum við árshlutauppgjör er hluti verðbólguáhrifa færður sem matsbreyting. Upplýsingar um matsbreytingu fjárfestingareigna Regins eftir starfsþáttum er að finna í töflu 8.7 en fjallað er um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum í kafla 5.4.1.

Tafla 8.7: Matsbreyting eftir starfsþáttum (m.kr.)

	1. ársfj.			
	2012	2011	2010	2009
Atvinnuhúsnæði	99	151	0	0
Egilshöll	35	824	0	0
Smáralind	100	697	-1.281	0
	<u>234</u>	<u>1.672</u>	<u>-1.281</u>	<u>0</u>

Reginn ber ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi og er nafnhlutfall tekjuskatts hlutafélaga á Íslandi 20%. Vegna yfirfæranlegs skattalegs taps Regins og möguleika félagsins á hærri skattalegum afskriftum hefur reiknaður tekjuskattur Regins ekki komið til greiðslu á tímabilinu 1.8.2009-31.3.2012. Félagið gerir auk þess ekki ráð fyrir því að tekjuskattur komi til greiðslu á næstu árum af sömu ástæðu. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

8.3.1 Rekstur fyrsta ársfjórðungs 2012 og 2011

Rekstur félagsins fyrstu mánuði ársins 2012 er í samræmi við áætlanir. Rekstrartekjur Regins á fyrsta ársfjórðungi 2012 námu 848 m.kr. samanborið við 703 m.kr. á sama tímabili 2011, sem er aukning um 145 m.kr. eða 21% á milli ára. Rekstrartekjur eru að mestu leyti leigutekjur en Reginn fékk einnig tekjur vegna rekstrar í fasteignum afkomueininganna Egilshöll og Smáralind ásamt þjónustutekjum frá Hömlum ehf.

Tafla 8.8: Starfsþáttayfirlit fyrsta ársfjórðungs 2012 (m.kr.)

1.1.-31.3.2012	Samstæða	Atvinnu- húsnaði	Egilshöll	Smáralind	Þróunar- eignir	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur	695	267	116	312	0	0	0
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	124	0	34	90	0	0	0
Þjónustutekjur frá Hömlum ehf.	30	0	0	0	0	30	0
Rekstrartekjur innan samstæðu	0	0	0	0	0	60	-60
Rekstrartekjur alls	848	267	150	402	0	90	-60
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-146	-62	-29	-55	0	0	0
Rekstur í fasteignum	-128	0	-29	-99	0	0	0
Stjórnunarkostnaður	-68	-30	-16	-21	0	-61	60
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	507	175	76	227	0	29	0

Tafla 8.9: Starfsþáttayfirlit fyrsta ársfjórðungs 2011 (m.kr.)

1.1.-31.3.2011	Samstæða	Atvinnu- húsnaði	Egilshöll	Smáralind	Þróunar- eignir	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur	584	168	118	298	0	0	0
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	117	0	28	89	0	0	0
Rekstrartekjur innan samstæðu	1	0	0	0	0	20	-19
Rekstrartekjur alls	703	168	146	387	0	20	-19
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-149	-45	-30	-57	-17	0	0
Rekstur í fasteignum	-107	0	-18	-89	0	0	0
Stjórnunarkostnaður	-39	0	-18	-14	7	-33	19
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	408	123	80	227	-10	-13	0

Leigutekjur Atvinnuhúsnaðis námu 267 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 og jukust um 59% frá sama tímabili 2011. Aukninguna má rekja til kaupa á eignum á árinu 2011, þar á meðal Vínlandsleið 1 á fyrsta ársfjórðungi 2011 og kaupa á fjórum fasteignum, þar á meðal Bíldshöfða 9, á öðrum ársfjórðungi 2011. Engar eignir voru keyptar inn í eignasafn Regins á fyrsta ársfjórðungi 2012. Leigutekjur Egilshallar námu 116 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 og stóðu nánast í stað frá sama tímabili 2011. Leigutekjur Smáralindar námu 312 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 og jukust um 5% frá sama tímabili 2011.

Tekjur vegna rekstrar í fasteignum námu 124 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 117 m.kr. á sama tímabili 2011.

Þjónustutekjur frá Hömlum ehf. námu 30 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 en voru engar á sama tímabili 2011 enda tók þjónustusamningurinn við Hömlur ehf. gildi þann 31.12.2011.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 146 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 149 m.kr. á sama tímabili árið 2011. Rekstrarkostnaður Atvinnuhúsnaðis jókst um 17 m.kr. vegna framangreindra kaupa á eignum en rekstrarkostnaður vegna uppbyggingar- og þróunareigna lækkaði að sama skapi um 17 m.kr., en eignirnar voru seldar í lok árs 2011.

Kostnaður vegna rekstrar í fasteignum nam 128 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 107 m.kr. á sama tímabili 2011 sem að mestu leyti má rekja til 11 m.kr. aukningar í kostnaði vegna rekstrar Egilshallar og 10 m.kr. aukningar á kostnaði vegna rekstrar Smáralindar. Stjórnunarkostnaður nam 68 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi

2012 samanborið við 39 m.kr. á sama tímabili ársins 2011 sem að mestu leyti má rekja til 30 m.kr. aukningar á stjórnunarkostnaði Atvinnuhúsnaðis sem meðal annars skýrist af kaupum á framangreindum eignum.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 507 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 408 m.kr. á sama tímabili árið 2011 en aukning milli tímabila skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum.

Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 234 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 og var þetta í fyrsta skipti sem ársfjórðungsleg matsbreyting var færð í reikninga Regins. Nánari umfjöllun um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum Regins er að finna í kafla 5.4.1.

Rekstrarhagnaður nam 737 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 393 m.kr. rekstrarhagnað á sama tímabili árið 2011. Aukning rekstrarhagnaðar milli ára skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum að viðbætti matsbreytingu fjárfestingareigna félagsins.

Hrein fjármagnsgjöld námu 565 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 513 m.kr. á sama tímabili árið 2011. Breyting milli ára skýrist af því að fjármagnsgjöld voru 48 m.kr. hærrí á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við sama tímabil ársins 2011 og fjármunatekjur voru 4 m.kr. lægri. Á fyrsta ársfjórðungi 2011 var hluti skulda í erlendum myntum og var gengistap erlendra lána minna en verðbætur sambærilegrar fjárhæðar hefðu annars verið.

Reiknaður tekjuskattur nam 34 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 en var 1 m.kr. á sama tímabili ársins 2011. Reiknaður skattur Regins á tímabilinu kom ekki til greiðslu vegna yfirfæranlegs skattalegs taps Regins og möguleika á hærri skattalegum afskriftum. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

Hagnaður fyrsta ársfjórðungs 2012 nam 138 m.kr. samanborið við 121 m.kr. tap árið áður.

8.3.2 Rekstrarreikningur 2011 og 2010

Rekstrartekjur Regins á árinu 2011 námu 3.171 m.kr. samanborið við 2.254 m.kr. á árinu 2010, sem er aukning um 917 m.kr. eða 41% á milli ára. Rekstrartekjur árána 2011 og 2010 voru að mestu leigutekjur en Reginn fékk einnig tekjur vegna rekstrar í fasteignum afkomueininganna Egilshöll og Smáralind.

Tafla 8.10: Starfsþáttayfirlit 2011 (m.kr.)

1.1.-31.12.2011	Samstæða	Atvinnu- húsnaði	Egilshöll	Smáralind	Próunar- eignir	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur	2.690	858	477	1.250	98	7	0
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	482	0	117	365	0	0	0
Rekstrartekjur innan samstæðu	0	0	0	0	0	90	-90
Rekstrartekjur alls	3.171	858	594	1.615	98	97	-90
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-765	-268	-126	-238	-129	-4	0
Rekstur í fasteignum	-514	0	-118	-396	0	0	0
Stjórnunarkostnaður	-392	-35	-36	-80	-84	-248	90
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.501	555	314	901	-115	-155	0

Í skýringu 25 í ársreikningi Regins fyrir árið 2011 eru allar rekstrartekjur Egilshallar á árinu 2011 flokkaðar sem leigutekjur. Í töflunni hér að ofan hafa rekstrartekjur Egilshallar verið flokkaðar í leigutekjur annars vegar og tekjur vegna rekstrar í fasteignum hins vegar, þar af leiðandi hafa 117 m.kr. verið fluttar á síðarnefnda liðinn.

Tafla 8.11: Starfsþáttayfirlit 2010 (m.kr.)

1.1.-31.12.2010	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Þróunar- eignir	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur	1.837	376	205	1.201	50	5	0
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	417	0	92	325	0	0	0
Þjónustutekjur	0	0	0	0	0	0	0
Rekstrartekjur innan samstæðu	0	0	0	0	0	45	-45
Rekstrartekjur alls	2.254	376	297	1.526	50	50	-45
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-505	-151	-121	-210	-22	-1	0
Rekstur í fasteignum	-524	0	-92	-432	0	0	0
Stjórnunarkostnaður	-277	-45	-14	-123	-13	-127	45
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	948	180	70	761	15	-78	0

Í skýringu 25 í ársreikningi Regins fyrir árið 2011 eru allar rekstrartekjur Egilshallar á árinu 2010 flokkaðar sem leigutekjur. Í töflunni hér að ofan hafa rekstrartekjur Egilshallar verið flokkaðar í leigutekjur annars vegar og tekjur vegna rekstrar í fasteignum hins vegar, þar af leiðandi hafa 92 m.kr. verið fluttar á síðarnefnda liðinn.

Leigutekjur Atvinnuhúsnæðis námu 858 m.kr. á árinu 2011 og rúmlega tvöfölduðust frá árinu 2010. Aukninguna má rekja til kaupa á eignum á árinu 2011, þar á meðal Vínlandsleið 1 á fyrsta ársfjórðungi 2011 og kaupum á fjórum fasteignum, þar á meðal Bíldshöfða 9, á öðrum ársfjórðungi 2011. Leigutekjur Egilshallar námu 477 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 205 m.kr. á árinu 2010, sem má að mestu leyti rekja til þess að Egilshöll var keypt á fyrsta ársfjórðungi 2010 og kemur því að fullu inn í tekjur ársins 2011. Leigutekjur Smáralindar námu 1.250 m.kr. á árinu 2011 og jukust um 4% frá árinu 2010. Leigutekjur uppbyggingar- og þróunareigna námu 98 m.kr. á árinu 2011 og jukust um 96% milli ára, sem má að mestu leyti rekja til kaupa á eignum á árinu. Reginn seldi uppbyggingar- og þróunareignir sínar í lok árs 2011, en fjallað er um kaup og sölu félagsins á uppbyggingar- og þróunareignum á árinu 2011 í kafla 8.2.1.

Tekjur vegna rekstrar í fasteignum námu 482 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 417 m.kr. á árinu 2010. Tekjurnar eru vegna rekstrar í Egilshöll og Smáralind.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 765 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 505 m.kr. á árinu 2010. Aukningu rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna milli ára má að mestu rekja til 117 m.kr. aukningar á rekstrarkostnaði Atvinnuhúsnæðis vegna framangreindra kaupa á eignum auk 107 m.kr. aukningar á rekstrarkostnaði uppbyggingar- og þróunareigna.

Kostnaður vegna rekstrar í fasteignum nam 514 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 524 m.kr. á árinu 2010. Breytingu milli ára má rekja til 36 m.kr. lækkunar á kostnaði vegna rekstrar Smáralindar og 26 m.kr. hækkunar á kostnaði vegna rekstrar Egilshallar, sem var keypt á fyrsta ársfjórðungi 2010 og kemur því kostnaður af eigninni að fullu inn á árinu 2011. Stjórnunarkostnaður nam 392 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 277 m.kr. á árinu 2010. Aukninguna má að mestu rekja til 71 m.kr. aukningar á stjórnunarkostnaði vegna uppbyggingar- og þróunareigna.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.501 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 948 m.kr. á árinu 2010 en aukning milli ára skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum.

Söluhagnaður fjárfestingareigna nam 102 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 18 m.kr. á árinu 2010.

Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 1.672 m.kr. á árinu 2011 samanborið við neikvæða matsbreytingu um 1.281 m.kr. á árinu 2010. Skiptingu matsbreytingar eftir afkomueiningum er að finna í töflu 8.7. Nánari umfjöllun um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum Regins er að finna í kafla 5.4.1.

Rekstrarhagnaður nam 3.255 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 367 m.kr. rekstrartap á árinu 2010. Aukning rekstrarhagnaðar milli ára skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum að viðbættri matsbreytingu fjárfestingareigna félagsins.

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.655 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 601 m.kr. á árinu 2010. Breyting milli ára skýrist af því að fjármagnsgjöld voru 856 m.kr. hærri á árinu 2011 og fjármunatekjur voru 198 m.kr. lægri. Hærri fjármagnsgjöld má að mestu leyti rekja til aukinna umsvifa auk þess sem verðbólga var hærri á árinu 2011 samanborið við árið 2010, en stærstur hluti skulda Regins er verðtryggður. Lægri fjármunatekjur má rekja til þess að gengishagnaður gjaldmiðla var lægri á árinu 2011 samanborið við árið 2010, en erlend lán voru endurfjármögnuð fyrri part árs 2011.

Reiknaður tekjuskattur nam 289 m.kr. á árinu 2011 en var jákvæður um 147 m.kr. á árinu 2010. Á tímabilinu var tekjuskattshlutfall fyrirtækja hækkað úr 18% í 20% sem hafði óveruleg áhrif á rekstur Regins. Reiknaður skattur Regins á tímabilinu kom ekki til greiðslu vegna yfirfæranlegs skattalegs taps Regins og möguleika á hærri skattalegum afskriftum. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

Hagnaður ársins 2011 nam 1.311 m.kr. samanborið við 821 m.kr. tap á árinu 2010.

8.3.3 Rekstrarreikningur 2010 og 2009

Rekstrartekjur Regins á árinu 2010 námu 2.254 m.kr. samanborið við 53 m.kr. á árinu 2009. Rekstrartekjur ársins 2010 voru að mestu leigutekjur en Reginn fékk einnig tekjur vegna rekstrar í fasteignum afkomueininganna Egilshöll og Smáralind. Á árinu 2009 voru allar tekjur Regins leigutekjur.

Á árinu 2010 námu leigutekjur 1.837 m.kr., samanborið við 53 m.kr. á árinu 2009. Vöxt leigutekna má rekja til þeirra miklu breytinga sem urðu á eignasafninu á árinu 2010 auk þess sem þær eignir sem félagið átti í árslok 2009 voru aðeins hluta úr ári í eigu þess. Smáralind var til að mynda keypt þann 31.12.2009 og var þar af leiðandi ekki hluti af rekstrarreikningi ársins 2009. Reginn keypti Egilshöll á fyrsta ársfjórðungi ársins 2010 og Sundlaugaveg 30a á þriðja ársfjórðungi ársins 2010, en nánar er fjallað um helstu eignir sem keyptar voru og seldar á tímabilinu í kafla 8.2.

Tekjur vegna rekstrar í fasteignum námu 417 m.kr. á árinu 2010 en voru engar á árinu 2009. Tekjurnar eru til komnar vegna rekstrar í Egilshöll og Smáralind. Engar tekjur voru vegna rekstrar á árinu 2009 enda voru Egilshöll og Smáralind ekki hluti af rekstri Regins á árinu 2009.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 505 m.kr. á árinu 2010 samanborið við 30 m.kr. á árinu 2009. Kostnaður vegna rekstrar í fasteignum nam 524 m.kr. á árinu 2010 en var enginn á árinu 2009. Stjórnunarkostnaður nam 277 m.kr. á árinu 2010 samanborið við 39 m.kr. á árinu 2009. Aukningu framangreindra kostnaðarliða má rekja til stækkunar eignasafnsins á milli ára.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 948 m.kr. á árinu 2010 samanborið við 16 m.kr. rekstrartap á árinu 2009 en breyting milli ára skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum.

Matsbreyting fjárfestingareigna var neikvæð um 1.281 m.kr. á árinu 2010 samanborið við enga matsbreytingu á árinu 2009. Á árinu 2010 var neikvæð matsbreyting vegna Smáralindar sem mátti rekja til þess að við gangvirðismatið var tekið tillit til óskuldbindandi kauptilboða sem bárust í félagið þegar það var sett í formlegt söluferli á árinu 2010. Skiptingu matsbreytingar eftir afkomueiningum er að finna í töflu 8.7. Nánari umfjöllun um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum Regins er að finna í kafla 5.4.1.

Rekstrartap nam 367 m.kr. á árinu 2010 samanborið við 16 m.kr. rekstrartap á árinu 2009. Aukning rekstrartaps milli ára skýrist af framangreindum tekju- og kostnaðarbreytingum að viðbættri breytingu á gangvirði fjárfestingareigna félagsins.

Hrein fjármagnsgjöld námu 601 m.kr. á árinu 2009 samanborið við 3 m.kr. á árinu 2009. Aukninguna má rekja til aukinna umsvifa vegna stækkunar eignasafnsins.

Reiknaður tekjuskattur var jákvæður um 147 m.kr. á árinu 2010 samanborið við jákvæðan tekjuskatt sem nam 3 m.kr. á árinu 2009. Reiknaður skattur Regins á tímabilinu kom ekki til greiðslu vegna yfirfæranlegs skattalegs taps Regins og möguleika á hærri skattalegum afskriftum. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

Tap ársins 2010 nam 821 m.kr. samanborið við 16 m.kr. tap árinu 2009.

8.4 Efnahagsreikningur 31.3.2012 og til samanburðar 31.12.2011

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning Regins í lok árunna 2011, 2010 og 2009 og í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Tafla 8.12 sýnir efnahagsreikning Regins 31.3.2012, 31.12.2011, 31.12.2010 og 31.12.2009.

Miklar breytingar urðu á efnahag Regins á þessu tímabili vegna kaupa á eignum inn í fasteignasafn félagsins og sölu hluta þess, en nánari umfjöllun um kaup og sölu Regins á eignum er að finna í kafla 8.2.

Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

Tafla 8.12: Efnahagsreikningur (m.kr.)

	31.3.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Eignir				
Fjárfestingareignir	27.640	27.104	24.900	15.132
Eignir til eigin nota	23	23	85	130
Áhættufjármunir og langtímakröfur	40	45	52	84
Fastafjármunir	27.703	27.172	25.037	15.346
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15	15	151	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna	9	12	22	0
Kröfur á tengd félög	173	1.601	0	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	200	284	359	345
Handbært fé	984	862	577	118
Veltufjármunir	1.381	2.774	1.109	463
Eignir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809
Eigið fé				
Hlutfé	1.300	5.610	3.887	0,5
Yfirverðsreikningur	6.871	716	0	0
Matsbreytingar fjárfestingareigna	500	313	0	0
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	-19	30	-837	-16
Eigið fé	8.652	6.669	3.050	-15,5
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	17.437	17.030	11.269	7.971
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	24	36	0
Tekjuskattsskuldbinding	601	564	45	134
Langtímaskuldir	18.038	17.618	11.350	8.105
Vaxtaberandi skuldir	2.060	2.134	10.771	4.366
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	52	181	3.022
Skuld við tengd félög	0	3.154	0	7
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	334	318	794	325
Skammtímaskuldir	2.394	5.658	11.746	7.719
Skuldir samtals	20.432	23.277	23.096	15.824
Eigið fé og skuldir samtals	29.084	29.946	26.146	15.809

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

8.5 Efnahagsreikningur í lok fyrsta ársfjórðungs 2012

Eignir

Heildareignir Regins námu 29.084 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 samanborið við 29.946 m.kr. í lok árs 2011.

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 27.640 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 samanborið við 27.104 m.kr. í lok árs 2011. Þær breytingar sem áttu sér stað á fjárfestingareignum á árinu 2012 voru þær að félagið eignfærði framkvæmdir að fjárhæð 302 m.kr. Þessar framkvæmdir voru vegna uppbyggingar keilusalara í Egilshöll, framkvæmda við Brúarvog 1-3 og endurbyggingu Borgartúns 33.

Þessu til viðbótar leiddi gangvirðismat á fjárfestingareignum Regins til hækkunar á bókfærðu virði þeirra að fjárhæð 234 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012. Engin gangvirðisbreyting var á fyrsta ársfjórðungi 2011. Nánar er fjallað um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum í kafla 5.4.1.

Kröfur á tengd félög námu 1.601 m.kr. í lok árs 2011 en voru 173 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Kröfurnar í árslok 2011 má rekja til sölu eigna til Hamla ehf. sem var gerð upp á fyrsta ársfjórðungi 2012, auk kröfu vegna samsköttunar við Landsbankann sem einnig var til staðar í lok árs 2011. Einnig voru kröfur á Hömlur Þróunarfélag ehf. þann 31.3.2012. Nánar er fjallað um viðskiptin milli Regins og Hamla ehf. í kafla 8.2.1.

Handbært fé nam 984 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 samanborið við 862 m.kr. í lok árs 2011. Umfjöllun um handbært fé er að finna í kafla 8.6.1.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Regins námu 19.497 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012, þar af voru langtímaskuldir 17.437 m.kr. og skammtímaskuldir 2.060 m.kr. Í lok árs 2011 námu vaxtaberandi skuldir 19.164 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 17.030 m.kr. og vaxtaberandi skammtímaskuldir 2.134 m.kr. Vaxtaberandi skuldir Regins hækkuðu um 335 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 að mestu leyti vegna verðbólgu.

Allar vaxtaberandi skuldir Regins í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 voru í íslenskum krónum líkt og í lok árs 2011. Stærstur hluti vaxtaberandi skulda Regins í lok fyrsta ársfjórðungs 2012, eða um 92%, bera verðtryggða vexti en 8% bera óverðtryggða vexti.

Skuld við tengd félög nam 3.154 m.kr. í lok árs 2011 en var engin í lok fyrsta ársfjórðungs 2012. Skuldin er vegna kaupa Regins á Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. af Fasteignafélagi Íslands ehf. í tengslum við sölu uppbyggingar- og þróunareigna sem fjallað er um í kafla 8.2.1, en kaupverðið var greitt á fyrsta ársfjórðungi 2012.

Tekjuskattskuldbinding félagsins nam 601 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012 samanborið við 564 m.kr. í árslok 2011. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

8.5.1 Efnahagsreikningur 31.12.2011 og 31.12.2010

Eignir

Heildareignir Regins námu 29.946 m.kr. í lok árs 2011 samanborið við 26.146 m.kr. í lok árs 2010.

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 27.104 m.kr. í lok árs 2011 samanborið við 24.900 m.kr. í lok árs 2010. Fjárfestingareignir Regins eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal númer 40 (IAS 40). Þær breytingar sem áttu sér stað á fjárfestingareignum á árinu 2011 voru þær að félagið keypti fjárfestingareignir fyrir 11.338 m.kr. og seldi fjárfestingareignir fyrir 11.073 m.kr. Nánari umfjöllun um helstu eignir sem voru keyptar og seldar er að finna í kafla 8.2.

Þessu til viðbótar leiddi gangvirðismat á fjárfestingareignum Regins til hækkunar á bókfærðu virði þeirra að fjárhæð 1.672 m.kr. á árinu 2011 auk þess sem innréttingar og aðrir fastafjármunir sem áður höfðu verið færðir meðal rekstrarfjármuna að fjárhæð 225 m.kr. voru endurflokkaðir og færðir á meðal fjárfestingareigna. Niðurstaða gangvirðismatsins í lok árs 2010 var lækkun á bókfærðu virði fjárfestingareigna að fjárhæð 1.281 m.kr. Nánar er fjallað um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum í kafla 5.4.1

Kröfur á tengd félög námu 1.601 m.kr. í lok árs 2011 en voru engar í lok árs 2010. Kröfurnar má rekja til sölu eigna til Hamla ehf. sem var óuppgærd í lok árs 2011. Nánar er fjallað um viðskiptin í kafla 8.2.1.

Handbært fé nam 862 m.kr. í lok árs 2011 samanborið við 577 m.kr. í lok árs 2010. Umfjöllun um handbært fé er að finna í kafla 8.6.2.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Regins námu 19.164 m.kr. í lok árs 2011, þar af voru langtímaskuldir 17.030 m.kr. og skammtímaskuldir 2.134 m.kr. Í lok árs 2010 námu vaxtaberandi skuldir 22.040 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 11.269 m.kr. og vaxtaberandi skammtímaskuldir 10.771 m.kr.

Vaxtaberandi skuldir Regins lækkuðu því um 13% milli ára sem má rekja til þess að vaxtaberandi skuldir fylgdu þeim eignum sem seldar voru á árinu 2011 en félagið tók lán til að fjármagna að hluta kaup þeirra eigna sem keyptar voru á árunum 2010-2011. Nánar er fjallað kaup og sölu Regins á eignum í kafla 8.2.

Allar vaxtaberandi skuldir Regins í lok árs 2011 voru í íslenskum krónum en í lok árs 2010 voru 22% vaxtaberandi skulda Regins í erlendum gjaldmiðlum. Á árinu 2011 voru öll lán Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., sem voru að hluta til erlend lán, endurfjármögnuð með lánum frá Íslandsbanka hf. og Landsbankanum en nánar er fjallað um fjármögnun Regins í kafla 8.8. Stærstur hluti vaxtaberandi skulda Regins í árslok 2011, eða um 92%, bera verðtrygðða vexti en 8% bera óverðtrygðða vexti.

Skuld við tengd félög nam 3.154 m.kr. í lok árs 2011 en var óveruleg í lok árs 2010. Skuldin er vegna kaupa Regins á Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. í tengslum við uppskiptingu sem fjallað er um í kafla 8.2.1, en kaupverðið var greitt á fyrsta ársfjórðungi 2012.

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 564 m.kr. í árslok 2011 samanborið við 45 m.kr. í árslok 2010. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

8.5.2 Efnahagsreikningur 31.12.2010 og 31.12.2009

Eignir

Heildareignir Regins námu 26.146 m.kr. í lok árs 2010 samanborið við 15.809 m.kr. í lok árs 2009.

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 24.900 m.kr. í lok árs 2010 samanborið við 15.132 m.kr. í lok árs 2009. Þær breytingar sem áttu sér stað á fjárfestingareignum á árinu 2010 voru þær að félagið keypti fjárfestingareignir fyrir 10.200 m.kr. og seldi fjárfestingareignir fyrir 292 m.kr. Þessu til viðbótar leiddi matsbreyting á fjárfestingareignum Regins til lækunar á bókfærðu virði þeirra um 1.282 m.kr. Nánari umfjöllun um helstu eignir sem voru keyptar og seldar er að finna í kafla 8.2. Nánar er fjallað um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum í kafla 5.4.1.

Handbært fé nam 577 m.kr. í lok árs 2010 samanborið við 118 m.kr. í lok árs 2009. Umfjöllun um handbært fé er að finna í kafla 8.6.3.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Regins námu 22.040 m.kr. í lok árs 2010, þar af voru langtímaskuldir 11.269 m.kr. og vaxtaberandi skammtímaskuldir 10.771 m.kr. Í lok árs 2009 námu vaxtaberandi skuldir 12.337 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 7.971 m.kr. og vaxtaberandi skammtímaskuldir 4.366 m.kr. Vaxtaberandi skuldir Regins hækkðu því um 79% milli ára sem má rekja til þess að félagið tók lán til að fjármagna að hluta kaup þeirra eigna sem keyptar voru á árinu 2010 og fjallað er um hér að framan og í kafla 8.2.

Tekjuskattskuldbinding félagsins nam 45 m.kr. í árslok 2010 samanborið við 134 m.kr. í árslok 2019. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Regins er að finna í kafla 1.4.5.

Nánar er fjallað um fjármögnun Regins í kafla 8.8.

8.6 Sjóðstreymi 2009-2011

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi Regins fyrir árin 2011, 2010 og 2009 og á fyrsta ársfjórðungi 2012. Tafla 8.13 sýnir sjóðstreymi Regins á tímabilinu 1.8.2009-31.12.2011 og á tímabilunum 1.1.2011-31.3.2011 og 1.1.2012-31.3.2012. Töluverðar breytingar urðu á fjárfestingareignum Regins á þessu tímabili, eignir voru keyptar inn í fasteignasafn félagsins á öllu tímabilinu og að sama skapi voru eignir seldar út úr fasteignasafninu, en nánari umfjöllun um kaup og sölu Regins á eignum er að finna í kafla 8.2 hér að framan. Þessar breytingar skýra að miklu leyti þær breytingar sem urðu á sjóðstreymi félagsins á tímabilinu en það ber með sér að vera sjóðstreymi félags sem stækkar og breytist ört á tímabilinu.

Tafla 8.13: Sjóðstreymi (m.kr.)

	2012	2011	2011	2010	2009
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.8.-31.12.
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður (tap)	138	-121	1.311	-821	-16
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Matsbreyting fjárfestingareigna	-234	0	-1.672	1.281	0
Afskriftir	4	13	20	52	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	-102	-18	0
Hrein fjármagnsgjöld	565	513	1.655	601	0
Tekjuskattur	34	1	289	-147	-3
	507	406	1.501	948	-19
Breyting á rekstrartengdum eignum	-63	251	17	111	-74
Breyting á rekstrartengdum skuldum	326	316	-35	321	65
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta	771	973	1.483	1.380	-28
Innheimtar vaxtatekjur	1	5	99	42	0
Greidd vaxtagjöld og gengismunur	-283	-133	-1.303	-1.046	0
Handbært fé frá rekstri	489	845	279	376	-28
Fjárfestingarhreyfingar					
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-302	-1.593	-11.338	-10.200	-144
Söluverð fjárfestingareigna	0	0	1.405	292	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota			-202	-7	-4
Aðrar kröfur, breyting	-2.016	0	-166	15	0
Handbært fé fært út við sölu á dótturfélagi	72	0	-66	0	0
Kaup á dótturfélagi að frádrögnum yfirteknu handbæru fé	0	-15	0	-1.848	115
Fjárfestingarhreyfingar	-2.246	-1.608	-10.367	-11.748	-33
Fjármögnunarhreyfingar					
Innborgað nýtt hlutfé	1.845	0	2.308	3.887	0,5
Tekin ný lán	538	1.080	15.849	7.305	0
Innborgað hlutfé, minnihluti			382	0	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting	-92	123	91	1.481	179
Skuldir við tengd félög, breyting	0	0	0	0	0
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	-413	-167	-8.257	-842	0
Fjármögnunarhreyfingar	1.878	1.036	10.373	11.831	179,5
Hækkun á handbæru fé	122	273	285	459	118
Handbært fé í byrjun tímabils	862	577	577	118	0
Handbært fé í lok tímabils	984	850	862	577	118

* Innléiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

8.6.1 Sjóðstreymi fyrsta ársfjórðungs 2012 og 2011

Handbært fé frá rekstri nam 489 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 845 m.kr. á sama tímabili árið 2011. Breytingar milli ára má rekja til þess að rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi voru jákvæðir um 369 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 527 m.kr. á sama tímabili árið 2011 en helstu liðir sem ekki höfðu áhrif á fjárstreymi á þessu tímabili eru matsbreyting fjárfestingareigna og hrein fjármagnsgjöld. Þessu til viðbótar var breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum jákvæð um 263 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við 567 m.kr. á sama tímabili 2011. Greiddir vextir voru 150 m.kr. hærri á fyrsta ársfjórðungi 2012 en á sama tíma 2011.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 2.246 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 líkt og á sama tímabili 2011 þegar þær voru neikvæðar um 1.608 m.kr. Rekja má þetta til þess að fjárfesting í fjárfestingareignum var 1.291 m.kr. lægri á fyrsta ársfjórðungi 2012 samanborið við sama tímabil 2011 auk þess sem gengið var frá greiðslum vegna sölu Regins á uppbyggingar- og þróunareignum en við viðskiptin myndaðist bæði krafa og skuld við Hömlur ehf. eins og lýst er í kafla 8.2.1. Uppgjör viðskiptanna ásamt öðrum breytingum á kröfum hafði í för með sér neikvæða fjárfestingarhreyfingu sem nam 2.016 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 1.878 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2012 líkt og á sama tímabili 2011 þegar þær voru jákvæðar um 1.036 m.kr. Á fyrsta ársfjórðungi 2012 voru tekin ný lán að fjárhæð 538 m.kr. sem að hluta voru nýtt til að greiða upp skammtímaskuldir og langtímalán að fjárhæð 413 m.kr. Á fyrsta ársfjórðungi 2011 voru tekin ný lán fyrir 1.080 m.kr. en þau voru að hluta nýtt til að greiða langtímaskuldir. Á fyrsta ársfjórðungi 2012 var greitt inn nýtt hlutafé að fjárhæð 1.845 m.kr. en engin hlutafjárukning var í félaginu á sama tímabili 2011. Hlutafjárukningin var nýtt til að greiða kröfur vegna sölu Regins á uppbyggingar- og þróunareignum, sem fram koma í fjárfestingarhreyfingum.

Niðurstaða sjóðstreymis á fyrsta ársfjórðungi 2012 var sú að handbært fé hækkaði um 122 m.kr. samanborið við hækkan á handbæru fé að fjárhæð 272 m.kr. á sama tímabili 2011.

8.6.2 Sjóðstreymi 2011 og 2010

Handbært fé frá rekstri nam 279 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 376 m.kr. á árinu 2010. Breytingar milli ára má rekja til þess að hagnaður var af rekstrinum á árinu 2011, en tap af rekstrinum á árinu 2010. Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi voru jákvæðir um 190 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 1.770 m.kr. á árinu 2010 en helstu liðir sem ekki höfðu áhrif á fjárstreymi á þessu tímabili eru matsbreyting fjárfestingareigna og hrein fjármagnsgjöld. Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum var neikvæð um 18 m.kr. á árinu 2011 en jákvæð um 432 m.kr. á árinu 2010. Greiddir vextir voru 257 m.kr. hærri á árinu 2011 en á árinu 2010.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 10.367 m.kr. á árinu 2011 líkt og á árinu 2010 þegar þær voru neikvæðar um 11.748 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum var um 1.138 m.kr. hærri á árinu 2011 en á móti vegur að söluverð fjárfestingareigna var 1.113 m.kr. herra á árinu 2011 samanborið við 2010. Bent skal á að uppskipting félagsins með sölu þróunareigna sem fjallað er um í kafla 8.2.1 er án greiðsluáhrifa á árinu 2011.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 10.373 m.kr. á árinu 2011 líkt og á árinu 2010 þegar þær voru jákvæðar um 11.831 m.kr. Á árinu 2011 voru tekin ný lán að fjárhæð 15.849 m.kr. sem að hluta voru nýtt til að greiða langtímaskuldir að fjárhæð 8.257 m.kr. en öll langtímalán Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. voru endurfjármögnuð árið 2011. Á árinu 2010 voru tekin ný lán fyrir 7.305 m.kr. en þau voru einnig að hluta nýtt til að greiða langtímaskuldir. Á árinu 2011 var greitt inn nýtt hlutafé að fjárhæð 2.308 m.kr. eða 1.579 m.kr. minna en á árinu 2010 þegar greitt var inn nýtt hlutafé að fjárhæð 3.887 m.kr.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2011 var sú að handbært fé hækkaði um 285 m.kr. samanborið við hækkan á handbæru fé að fjárhæð 459 m.kr. á árinu 2010.

8.6.3 Sjóðstreymi 2010 og 2009

Eins og ársreikningur ársins 2009 ber með sér var starfsemi Regins að hefjast á árinu. Handbært fé frá rekstri nam 376 m.kr. á árinu 2010 samanborið við neikvætt handbært fé frá rekstri sem nam 28 m.kr. á árinu 2009. Breytingar milli ára má rekja til þess að 821 m.kr. tap var af rekstrinum á árinu 2010 en 16 m.kr. tap af rekstrinum á árinu 2009. Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi voru jákvæðir um 1.770 m.kr. á árinu 2010 en voru til samanburðar neikvæðir um 3 m.kr. á árinu 2009. Helstu liðir sem ekki höfðu áhrif á fjárstreymi

á árinu 2010 eru matsbreyting fjárfestingareigna og hrein fjármagnsgjöld. Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum var jákvæð um 432 m.kr. á árinu 2010 en neikvæð um 9 m.kr. á árinu 2009. Greiddir vextir voru 1.046 m.kr. hærrí á árinu 2010 en á árinu 2009 þegar engir vextir voru greiddir.

Framangreindar breytingar má rekja til þess að þær eignir sem hafa veruleg áhrif á tekjur félagsins voru keyptar seint á árinu 2009 og höfðu því ekki áhrif á reksturinn nema hluta úr ári. Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 11.748 m.kr. á árinu 2010 líkt og á árinu 2009 þegar þær voru neikvæðar um 33 m.kr. Munar þar mestu að fjárfesting í fjárfestingareignum var um 10.056 m.kr. hærrí á árinu 2010 sem að mestu má rekja til kaupanna á Egilshöll og Sundlaugavegi 30A en nánar er fjallað um fjárfestingar tímabilsins í kafla 8.2.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 11.831 m.kr. á árinu 2010 líkt og á árinu 2009 þegar þær voru jákvæðar um 180 m.kr. Á árinu 2010 voru tekin ný lán að fjárhæð 7.305 m.kr. vegna kaupa á eignum. Á árinu 2009 voru ekki tekin ný lán. Á árinu 2010 var greitt inn nýtt hlutafé að fjárhæð 3.887 m.kr.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2010 var sú að handbært fé hækkaði um 459 m.kr. samanborið við hækkun á handbæru fé að fjárhæð 118 m.kr. á árinu 2009.

8.7 Yfirlit um breytingu á eigin fé 1.8.2009-31.3.2012

Tafla 8.14 sýnir breytingar á eigin fé Regins á árunum 2009, 2010, 2011 og á fyrsta ársfjórðungi 2012.

Tafla 8.14: Eiginfjárfirlit (m.kr.)

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.8.2009 skv. lögum um ársreikninga	0	0	0	0	0
Innborgað hlutfé	0,5	0	0	0	0,5
Tap/heildartap ársins	0	0	0	-16,0	-16,0
Eigið fé 31.12.2009	0,5	0	0	-16,0	-15,5
Eigið fé 1.1.2010 skv. lögum um ársreikninga	0,5	0	0	-16	-15,5
Áhrif innleiðingar IFRS	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2010 (IFRS)	0,5	0	0	-16	-15,5
Innborgað hlutfé	3.886,6	0	0	0	3.887
Tap/heildartap ársins	0	0	0	-821	-821
Eigið fé 31.12.2010	3.887	0	0	-837	3.050
Eigið fé 1.1.2011 skv. lögum um ársreikninga	3.887	0	0	-837	3.050
Áhrif innleiðingar IFRS	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2011 (IFRS)	3.887	0	0	-837	3.050
Innborgað hlutfé	1.723	585	0	0	2.308
Hagnaður/heildarhagnaður ársins	0	0	313	998	1.311
Framlag í lögbundinn varasjóð	0	131	0	-131	0
Eigið fé 31.12.2011	5.610	716	313	30	6.669
Eigið fé 1.1.2012 (IFRS)	5.610	716	313	30	6.669
Hlutfajárlækkun færð á yfirverð	-4.560	4.560	0	0	0
Innborgað hlutfé	250	1.595	0	0	1.845
Hagnaður/heildarhagnaður tímabilsins	0	0	187	-49	138
Eigið fé 31.3.2012	1.300	6.871	500	-19	8.652

* Innleiðing IFRS hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum Regins sem gerðir voru í samræmi við IS-GAAP.

Eigið fé Regins nam 8.652 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2012, samanborið við 6.669 m.kr. í lok árs 2011. Á tímabilinu var hlutfé Regins lækkað um 4.560 m.kr. að nafnvirði og fært á yfirverðsreikning. Hlutfé félagsins var svo hækkað um 250 m.kr. að nafnvirði á genginu 7,38 og voru því 1.595 m.kr. færðar á yfirverðsreikning. Hagnaður tímabilsins hækkaði eigið fé Regins um 138 m.kr., en 187 m.kr. voru færðar á matsbreytingu fjárfestingareigna og 49 m.kr. komu til frádráttar á óráðstöfuðu eigin fé.

Eigið fé Regins nam 6.669 m.kr. í lok árs 2011, samanborið við 500 þús.kr. við stofnun félagsins þann 6. janúar 2009. Eigið fé lækkaði um 16 m.kr. á árinu 2009 vegna taps. Á árinu 2010 var greitt inn nýtt hlutfé að fjárhæð 3.887 m.kr. á nafnvirði en taprekstur lækkaði eigið fé um 821 m.kr. Á árinu 2011 var greitt inn nýtt hlutfé að fjárhæð 2.308 m.kr. auk þess sem hagnaður ársins hækkaði eigið fé um 1.311 m.kr.

Stofnhlutfé Regins og allar aðrar aukningar á hlutfé í Regin hafa verið greiddar með reiðufé.

8.8 Fjármögnun

Eigið fé og skuldir Regins námu 29.084 m.kr. þann 31.3.2012. Þar af var eigið fé 8.652 m.kr. eða 30% og skuldir 20.432 m.kr. eða 70%. Í meðfylgjandi töflum er sýnd staða skulda miðað við 31.3.2012 auk þess sem sýnd eru áhrif af sölu Laugahúsa ehf. og endurfjármögnunar skammtímaskulda á skuldir Regins og er byggt á stjórnendaupplýsingum frá Regin.

Tafla 8.15: Heildarskuldir (m.kr.)

	31.3.2012	31.3.2012*
Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.437	17.224
Tekjuskattsskuldbinding	601	569
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	2.060	634
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	334	436
	20.432	18.864

* Vaxtaberandi skuldir leiðréttar fyrir áhrifum af sölu Laugahúsa ehf. og endurfjármögnunar skammtímaláns.

Tafla 8.16: Vaxtaberandi skuldir (m.kr.)

	31.3.2012	31.3.2012*
Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.983	17.746
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	-546	-522
Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.437	17.224
Vaxtaberandi skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	546	522
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	1.402	0
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Brúarvog 1-3	46	46
Yfirdráttarlán	66	66
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	2.060	634
Vaxtaberandi skuldir	19.497	17.858

* Vaxtaberandi skuldir leiðréttar fyrir áhrifum af sölu Laugahúsa ehf. og endurfjármögnunar skammtímaláns.

Tafla 8.17: Samsetning vaxtaberandi skulda og afborgunarferill vaxtaberandi langtímaskulda (m.kr.)

	31.3.2012	31.3.2012*
Skuldir í íslenskum krónum á verðtryggðum breytilegum vöxtum	17.983	17.746
Skuldir í íslenskum krónum með óverðtryggðum breytilegum vöxtum	1.514	112
	19.497	17.858
Afborgun 2012	2.036	634
Afborgun 2013	559	534
Afborgun 2014	565	589
Afborgun 2015	3.495	3.517
Afborgun 2016	7.249	7.268
Afborganir síðar	5.593	5.316
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	19.497	17.858

* Vaxtaberandi skuldir leiðréttar fyrir áhrifum af sölu Laugahúsa ehf. og endurfjármögnunar skammtímaláns.

Í töflu 8.18 má sjá eftirstöðvagreiningu skulda Regins, að tekjuskattsskuldbindingu undanskilinni, samkvæmt árshlutareikningi 31.3.2012.

Tafla 8.18: Eftirstöðvagreining skulda 31.3.2012 án tekjuskattsskuldbindingar í m.kr.

	Innan árs	Innan árs*
Vaxtaberandi skuldir	2.976	1.528
Skuld við tengd félög	0	117
Viðskiptaskuldir	132	117
Aðrar skammtímaskuldir	201	201
	<u>3.309</u>	<u>1.963</u>

* Vaxtaberandi skuldir leiðréttar fyrir áhrifum af sölu Laugahúsa ehf. og endurfjármögnunar skammtímaláns.

Þann 31.3.2012 námu eftirstöðvar skulda innan árs 3.309 m.kr. Í maí 2012 urðu breytingar þar á vegna endurfjármögnunar skammtímalánalínu sem þann 31.3.2012 nam 1.402 m.kr. Samkvæmt stjórnendum Regins þarf félagið að greiða 1.528 m.kr. innan árs vegna vaxtaberandi skulda, eftir að tekið hefur verið tillit til sölunnar á Laugahúsum ehf. Þar af eru fjármagnsgjöld 894 m.kr. og greiðslur vaxtaberandi skulda 634 m.kr. Til að standa straum af fjármagnsgjöldum og afborgunum langtímaskulda mun félagið nota sjóðstreymi sem myndast vegna samningsbundinna leigutekna félagsins en rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir er áætlaður 1.966 m.kr. á árinu 2012.

Þann 31.3.2012 námu viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 333 m.kr. Samkvæmt stjórnendum Regins nema viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 435 m.kr. eftir sölu á Laugahúsum ehf. Þann 31.3.2012 námu peningalegar eignir 1.329 m.kr. sem notaðar verða til að greiða viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir. Vegna sölunnar á Laugahúsum ehf. til Hamla ehf. munu peningalegar eignir félagsins aukast sem nemur greiðslu fyrir hlutafé að fjárhæð 1.205 m.kr. Við sölu nam skuld Regins við Laugahús ehf. 117 m.kr. og var hún gerð upp í kjölfar sölunnar.

Á næstu tveimur árum mun félagið nota sjóðstreymi, sem myndast með samningsbundnum tekjum, til að greiða skuldbindingar sínar vegna vaxtaberandi lána félagsins. Eigi síðar en á árinu 2014 þarf félagið fara að huga að endurfjármögnun, þar sem 3.517 m.kr. af vaxtaberandi skuldum félagsins eru á gjalddaga árið 2015.

8.9 Lánasamningar Smáralindar

Afkomueiningin Smáralind (Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.) er með tvo lánasamninga, annars vegar við Landsbankann og hins vegar við Íslandsbanka hf. sem voru undirritaðir þann 26. maí 2011. Samanlögð staða þessara samninga var 7.428 m.kr. þann 31.3.2012 en upphafleg lánsfjárhæð var sú sama hjá báðum bönkum. Lánin eru með svipuðum skilmálum og deila bankarnir tryggingum lántaka fyrir lánnum sínum í jöfnum hlutföllum.

Helstu ákvæði lánasamninganna við Landsbankann og Íslandsbanka hf. eru þau að lánstími er 5 ár með endurgreiðsluferli 25 ára láns. Afborganir eru á þriggja mánaða fresti og er greiddur 1/100 af höfuðstól á hverjum gjalddaga. Lokagjalddagi er 10. júní 2016 en þá skal greiða eftirstöðvarnar eða 81/100 hluta höfuðstólsins. Uppgreiðsluheimild á lánstíma er fyrir hendi gegn uppgreiðslugjaldi, sem er 0,4% fyrir hvert ár sem eftir er af lánstímanum, en lækkar í 0,2% að þremur árum liðnum frá upphafi lánstímans. Vextir Landsbankans eru samkvæmt kjörvaxtaflokki númer 1. Gildandi vextir á láni Landsbankans voru 5,15% þann 31.3.2012. Vextir Íslandsbanka eru vextir samkvæmt kjörvöxtum Íslandsbanka að viðbættu 0,8% álagi. Gildandi vextir á Íslandsbankaláninu voru 5,5% þann 31.3.2012. Landsbankinn hefur heimild til að breyta vöxtum hvenær sem er á lánstímanum en Íslandsbanki að liðnum tveimur árum frá dagsetningu lánasamningsins. Felli félagið sig ekki við breytinguna getur það greitt lánin upp án uppgreiðslugjalds. Lánin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.

Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. er óheimilt að veðsetja eigin sínar umfram það sem gert er í tengslum við þessa lánasamninga og er bannað að selja eignir ef söluverð þeirra er hærra en 5% af heildarverðmæti eigna lántaka. Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. ber að tilkynna lánveitendum um allar breytingar sem verða á eignarhaldi og skulu þær háðar samþykki lánveitenda. Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. er óheimilt að eignast eigin hluti eða lækka hlutfé sitt nema með samþykki lánveitenda, og eins er því bannað að veita lán eða ábyrgðir eða taka frekari lán án samþykkis lánveitenda, nema þau lán séu víkjandi fyrir lánnum þessum. Takmarkanir eru á útgreiðslu arðs úr Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf.

Fjárhagsleg skilyrði eru að einhverju leyti mismunandi milli lánveitenda. Eftirfarandi eru helstu skilmálar sem gilda á 12 mánaða fjárkvaðatímabili sem færast fram ársfjórðungslega yfir lánstímann:

Skilmálar Íslandsbanka hf:

- Bókfærð staða eigin fjár má ekki vera undir 2.000 m.kr. og eiginfjárhlutfall má ekki fara undir 20%.
- Sjóðsstreymisskilmálar eru þannig að EBITDA +/- breyting í veltufé, +/- fjárfestingar, +/- skattar deilt með lánþjónustu þarf að vera hærri en 1,05.
- Vaxtaberandi skuldir að frádregnu handbæru fé eru nettó vaxtaberandi skuldir. Ákvæði lánasamninga um hámarkshlutfall nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA hagnaði síðustu 12 mánaða tekur breytingum yfir lánstímann til lækkunar og lækkar frá 8,0 þann 30.9.2013 niður í 6,5 þann 31.12.2015 sem síðan gildir út lánstímann.

Skilmálar Landsbankans:

- Bókfærð staða eigin fjár má ekki vera undir 2.000 m.kr. og eiginfjárhlutfall má ekki fara undir 20%
- Sjóðsstreymisskilmálar eru þannig að EBITDA á móti lánþjónustu þarf að vera hærri en 1,1 á hverjum tíma.
- Þá eru skilmálar Landsbankans að vaxtaberandi skuldir / markaðsverðmæti verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar má ekki fara undir 0,95 og er þá miðað við verðmat óháðra aðila.

Samkvæmt lánasamningum skal félagið hafa í gildi, utan allra venjubundinna váttrygginga, frjálsta ábyrgðartryggingu að lágmarksfjárhæð 500 m.kr. Vegna sjóðstreymiskvaða lánasamninganna eru arðgreiðsluheimildir félagsins og nýting fjármuna takmörkuð.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. ber auk þess upplýsingaskyldu gagnvart lántökum sínum er varðar breytingar á leigusamningum við leigutaka í Smáralindinni. Breytingar á leigusamningum er ná til svæða umfram 750 fermetra eða leigutekna sem nema hærri fjárhæð en 25 m.kr. á ársgrundvelli eru háðar samþykki lánveitenda.

Fjárhagsskilmálar skulu metnir ársfjórðungslega og byggja á fjárhagsuppgjörum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og ber því að afhenda skriflega staðfestingu þess efnis að ekki hafi átt sér stað vanefnd samkvæmt ákvæðum lánasamninga. Einnig ber Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. að afhenda lánveitendum útreikning á þeim fjárhagslegu skilyrðum sem taka til starfsemi þess í tengslum við lánasamningana.

Gjaldfellingarheimildir eru hefðbundnar og brot gegn ákvæðum lánasamninganna um skilyrði þau sem Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. skal uppfylla, geta leitt til gjaldfellingar lánanna. Ákvæði eru í lánasamningunum þess eðlis að ef einhver skuldbinding Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., gagnvart hverjum sem er, er vanefnd, þá leiði það til þess að lánveitendur geta gjaldfellt framangreinda lánasamninga. Fjárhæð vanefndar miðar þó við að vanefnd sé a.m.k. 50 m.kr. Gjaldfellingarheimild er í hvorum lánasamningnum um sig ef að hinn lánasamningurinn er gjaldfelldur.

Eftirfarandi tryggingar eru fyrir lánunum:

- veðréttur í fasteigninni Hagasmára 1, Kópavogi (verslunarmiðstöðin Smáralind), auk 1. veðréttar í vörubirgðum og vörureikningum.
- veðréttur yfir bankareikningum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. í Landsbankanum.
- veðréttur yfir öllum hlutum í Eignarhaldsfélaginu Smáralindar ehf.

- veðréttur yfir öllum kröfum félagsins á hendur leigutökum í verslunarmiðstöðinni Smáralind.
- veðréttur í tryggingabótum sem Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. kann að eignast rétt til.

Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. er óheimilt að framselja rétt sinn og skyldur samkvæmt lánasamningnum án samþykkis Landsbankans, en bankanum er heimilt að framselja lánasamninginn til annarra lánastofnana. Í lánasamningnum við Íslandsbanka hf. er ekki að finna ákvæði um framsalsheimildir.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. stóðst alla lánaskilmála við síðustu mælingu þann 31.3.2012 og er vel innan við alla lánaskilmála og með sterka eiginfjárstöðu sem var 40% þann 31.3.2012. Næsta athugun er í lok júní 2012.

Stjórn og stjórnendur Regins og Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. telja að ekki sé um að ræða neina óvenjulega skilmála í lánasamningi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Þeir telja ekki líkur á því að félagið muni brjóta gegn þeim skorðum sem skilmálarnir setja því, en slíkt myndi veita lánveitendum félagsins heimild til gjaldfellingar.

8.10 Lánasamningar Atvinnuhúsnæðis og Egilshallar

Fasteignalán afkomueininganna Atvinnuhúsnæðis og Egilshallar eru við dótturfélögin Regin atvinnuhúsnæði ehf. og dótturfélög þess (Regin A1 ehf., Regin A2 ehf. og Regin A3 ehf.), Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Fasteignalán Atvinnuhúsnæðis og Egilshallar námu 12.003 m.kr. þann 31.3.2012 og er lánveitandi Landsbankinn. Með sölu á Laugahúsum ehf. lækkuðu vaxtaberandi skuldir um 1.639 m.kr. og nema því vaxtaberandi skuldir þessara afkomueininga 10.364 m.kr. Reginn er ábyrgðaraðili að lánum dótturfélaga sinna. Nær allar fasteignir eru með eitt lán en fjöldi lána er 30, þar af er ein reikningslánalína vegna framkvæmda við Brúarvog 1-3. Til viðbótar þessu er óadregin reikningslánalína vegna framkvæmda við Borgartún 33, en framkvæmdum verður lokið fyrir árslok 2012. Lánin eru öll tekin í viðkomandi dótturfélagi þar sem sama félag er eigandi að fasteigninni. Til tryggingar lánunum er 1. veðréttur í viðkomandi fasteign auk sjálfsskuldarábyrgðar Regins atvinnuhúsnæðis ehf. á skuldum dótturfélaga sinna. Reginn er í einfaldri ábyrgð á öllum lánum samstæðunnar.

Lánasamningar Atvinnuhúsnæðis og Egilshallar eru með breytilegum verðtryggðum vöxtum samkvæmt kjörvaxtaflokki númer 1 hjá Landsbankanum að frádregnu 0,25% álagi og reikningslánalínur eru með breytilegum óverðtryggðum vöxtum. Landsbankanum er heimilt hvenær sem er á lánstímanum að hækka eða lækka vexti og vaxtaálag í samræmi við vaxtaákvörðanir Landsbankans á hverjum tíma. Þá er Landsbankanum heimilt að færa lánin milli vaxtaflokka, svo sem ef breytingar verða á fjárhagsstöðu og endurgreiðslumöguleikum lántaka. Verðtryggðir vextir samkvæmt kjörvaxtaflokki númer 1 hjá Landsbankanum voru 5,15% þann 31.3.2012. Breytilegir kjörvaxtaflokkar Landsbankans taka breytingum eftir markaðsaðstæðum hverju sinni og er vaxtabreyting einhliða ákvörðun bankans.

Lánin eru að mestu leyti 5 ára lán með 25 eða 30 ára endurgreiðsluferli. Lánin eru ýmist jafngreiðslulán eða lán með jöfnum afborgunum. Jafngreiðslulánin eru um 75% af ofangreindum fasteignalánunum, lán með jöfnum afborgunum eru um 24% og reikningslánalína nemur innan við 1%.

Í lánasamningum framangreindra dótturfélaga er almennt að finna heimild til gjaldfellingar á lánasamningum dótturfélaganna ef eigendaskipti verða að Regin, eða dótturfélagunum. Landsbankinn hefur skuldbundið sig til að grípa ekki til gjaldfellingar í lánasamningum framangreindra félaga í tengslum við uppskiptingu Regins eða töku hlutabréfa þess til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og við eigendaskipti sem kunna að verða í kjölfarið.

Þá kveða ofangreindir lánasamningar á um að lántaka sé óheimilt að selja meira en 5% af eignum sínum án samþykkis lánveitanda. Þá hvílir rík upplýsingaskylda á lántökum sem þurfa að afhenda fjárhagsuppgjör og rekstrar- og fjárfestingaráætlanir til Landsbankans.

Lántökum er heimilt að greiða lán hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga kemur. Sé þessi heimild nýtt skal lágmarksgreiðsla nema að minnsta kosti jafnvirði 50 m.kr. Ekkert uppgreiðslugjald er tekið við slíka greiðslu. Tilkynna skal Landsbankanum með 30 daga fyrirvara hyggist lántaki greiða lánið upp.

Stjórn og stjórnendur Regins telja ekki um að ræða neina óvenjulega skilmála í lánasamningum framangreindra dótturfélaga og telja þeir ekki líkur á að félögin brjóti gegn þeim skorðum sem skilmálarnir setja, en slíkt myndi veita lánveitanda félaganna heimild til gjaldfellingar.

9 HLUTAFÉ OG HLUTHAFAR

9.1 Hlutafé

Útgefnir hlutir í Regin eru 1.300.000.000. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir í félaginu eru greiddir og teljast þeir allir til hlutafjár. Reginn á ekki eigin hluti.

Hvorki er til staðar heimild stjórnar til að breyta fjölda hluta í félaginu né til kaupa á eigin hlutum.

Á yfirstandandi fjárhagsári hafa eftirfarandi breytingar átt sér stað á hlutafé og þar með fjölda hluta í félaginu.

Tafla 9.1: Breytingar á hlutafé á yfirstandandi fjárhagsári (m.kr.)

Hlutafé 1.1.2012	5.610
Lækkun hlutafjár	4.560
Hækkun hlutafjár	250
Hlutafé 31.3.2012	1.300

Á tímabilinu 1.1.2012-31.3.2012 var hlutafé Regins lækkað um 4.560 m.kr. og síðan hækkað um 250 m.kr. og 625 þús.kr. á genginu 7,38 og var yfirverði ráðstafað á yfirverðsreikning. Hlutafjárhækkun er til komin vegna uppskiptingar félagsins í árslok 2011 og var nýtt hlutafé notað til að greiða skuldir sem urðu til við uppskiptinguna, sem nánar er fjallað um í kafla 8.2.1.

9.2 Hluthafar

Tveir hluthafar eru í félaginu; Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. og Blámi fjárfestingarfélag ehf. Báðir aðilar eru að fullu í eigu Landsbankans. Landsbankinn er að 81,3% í eigu Ríkissjóðs Íslands og 18,7% í eigu Landskila ehf., dótturfélags Landsbanka Íslands hf.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. á 1.299.987.000 hluti og Blámi fjárfestingarfélag ehf. á 13.000 hluti.

Regin er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum einhverra aðila, annarra en nefndir eru hér að framan.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., býður 975.000.000 hluti í Regin til sölu í almennu útboði sem fram fer dagana 18. og 19. júní 2012 og hefur Reginn sótt um töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Nánari umfjöllun um útboðið er að finna í verðbréfalýsingu dagsettri 11. júní 2012. Að útboði loknu verður birt opinberlega tilkynning um niðurstöðu útboðsins og nýr hluthafalisti birtur.

Þar sem sótt hefur verið um töku hlutabréfa í Regin til viðskipta í Kauphöllinni fellur félagið undir X. kafla laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti er varðar yfirtöku.

Leiði niðurstöður útboðsins til þess að eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. í Regin verði umfram 30% við fyrirhugaða töku allra útgefinna hlutabréfa í Regin til viðskipta í Kauphöllinni, verður Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. ekki yfirtökuskýlt svo lengi sem það eykur ekki við hlut sinn eins og hann var við töku hlutabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Þetta gildir þó ekki ef eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. fer undir 30% og svo aftur yfir 30%, sbr. 7. mgr. 100 gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Ef eignarhlutur Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. mun gefa rétt til stjórnarsetu eftir útboðið áskilur Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. sér rétt til að neyta réttar síns sem almennur hluthafi í félaginu í samræmi við samþykktir félagsins, svo sem til að greiða atkvæði á hluthafafundum og taka sæti í stjórn.

9.2.1 Réttindi hluthafa

Hlutir í Regin eru gefnir út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum framangreindra laga skoðast

sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu, og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins.

Allir hlutir í Regin eru í einum flokki og eru allir hlutir í félaginu jafn rétt háir. Réttindi hluthafa eru á hverjum tíma háð samþykktum félagsins og gildandi löggjöf. Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra.

9.2.2 Atkvæðisréttur

Hverjum hlut í félaginu fylgir eitt atkvæði á hluthafafundum. Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd gegn framvísun á skriflegu eða rafrænu umboði. Á hluthafafundum ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir um í samþykktum félagsins eða lögum. Verði atkvæði jöfn við kosningu eða atkvæðagreiðslu telst tillaga vera fallin.

9.2.3 Hækkun eða lækkun hlutafjár

Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutafjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Heimilt er að víkja frá þessu, sbr. 3. mgr. 34 gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög. Heimilt er að víkja frá þessu ákvæði, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög. Hluthafafundur tekur ákvörðun um skilmála hlutafjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 36. og 37. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

9.2.4 Breyting á samþykktum félagsins

Samþykktum félagsins, umfram það sem lög um hlutafélög og samþykktir félagsins leyfa, 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 nr. 2/1995, 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 nr. 2/1995, um hlutafélög.

9.2.5 Arður

Stjórn Regins hefur mótað eftirfarandi arðgreiðslustefnu fyrir félagið og var hún samþykkt af stjórn 12. apríl 2012.

Reginn hyggst á næstu árum stækka eignasafn sitt til að auka stærðarhagkvæmni og dreifingu á milli eignaflokka. Ekki er gert ráð fyrir arðgreiðslum á meðan á vaxtarferlinu stendur en þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um stærðarhagkvæmni og eignadreifingu er stefnt að arðgreiðslum sem og áframhaldandi hóflegum vexti.

Ákvörðun um greiðslu arðs getur einungis farið fram á aðalfundi Regins sem halda skal fyrir lok apríl mánaðar ár hvert. Reginn greiddi ekki arð fyrir árin 2009, 2010 og 2011.

Í lánasamningum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. við Landsbankann og Íslandsbanka hf. er takmörkun á greiðslu arðs þar sem Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skuldbindur sig til þess að greiða ekki út arð, hvorki í reiðufé né á annan hátt nema félagið sé í skilum, engin vanefnd hafi átt sér stað eða sé fyrirsjáanleg og félagið afhendi lánveitanda skriflega áætlun 30 dögum fyrir fyrirhugaða arðgreiðslu, sem sýni fram á að félagið muni uppfylla fjárhagsleg skilyrði lánasamnings þrátt fyrir fyrirhugaða arðgreiðslu. Í lánasamningi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. við Landsbankann er takmörkun á greiðslu hlutafjár þar sem óheimilt er að lækka hlutafé eða greiða út hlutafé félagsins með öðrum hætti. Umfjöllun um lánaskilmála lána Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. er að finna í kafla 8.9.

Reginn er einnig bundið af ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög varðandi þá fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. framangreindra laga er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa.

10 SAMBYKKTIR

SAMÞYKKTIR FYRIR REGINN HF.

I. kafli

Nafn, heimili og tilgangur félagsins

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Reginn hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, 201 Kópavogur.

3. gr.

Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

II. kafli

Hlutfé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, ofl.

4. gr.

Hlutfé félagsins er 1.300.000.000 kr. eittþúsundogþrjúhundruðmilljónir krónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn.

5. gr.

Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutafjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutafjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 36. og 37. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

6. gr.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum framangreindra laga skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu, og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins.

7. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

8. gr.

Hluthöfum er skylt, án nokkurrar sérstakrar skuldbindingar af þeirra hálfu, að lúta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða kann síðar að verða breytt á lögmætan hátt. Hluthafar verða

ekki, hvorki með samþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutfjáreign sína í félaginu.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggæringi. Á þessu ákvæði getur engin breyting orðið með samþykki hluthafafundar.

9. gr.

Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu. Hluthöfum skal ekki skylt að sæta innlaun á hlutum sínum nema lög mæli svo fyrir.

10. gr.

Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa svo sem um boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem félagsstjórn ákveður að senda skuli hluthöfum. Eru slík rafræn samskipti jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Félagsstjórn skal setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gera skal til hugbúnaðar sem vera skal hluthöfum aðgengilegur. Þeir hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræn samskipti við félagið með þessum hætti skulu staðfesta það í samræmi við þær reglur sem félagsstjórn setur.

11. gr.

Félaginu er óheimilt að veita lán út á hluti í félaginu nema lög leyfi.

III. kafli Eigin hlutir

12. gr.

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutum. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

Félagið getur aðeins eignast eigin hluti samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Heimild til handa félagsstjórn til kaupa á eigin hlutum má ekki vera lengri en til 18 mánaða hverju sinni. Í starfsreglum stjórnar skal setja reglur um kaup og sölu á eigin hlutum félagsins.

Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutum skal það hlutfé selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja hlutina sem umfram eru, skal hlutfé félagsins lækkað.

IV. kafli Hluthafafundur

13. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar hluthafa, endurskoðandi félagsins, framkvæmdastjóri þess og starfsmenn.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett. Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir

setningu hluthafafundar, hvort heldur sem fyrr er. Hluthafa er heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa og er hluthafa heimilt að gefa honum orðið fyrir sína hönd. Ráðgjafi hefur ekki tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

Endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum, þótt þeir séu ekki hluthafar. Framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar. Starfsmenn hafa ekki rétt til að taka til máls, né hafa þeir tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

14. gr.

Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.

Til aðalfundar skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt með skemmst þriggja vikna fyrirvara. Dagskrár skal getið í fundarboði.

Aðalfundur er lögmætur ef löglega er til hans boðað, án tillits til þess hversu margir sækja hann.

15. gr.

Á aðalfundi skulu tekin til afgreiðslu eftirfarandi mál:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins sl. starfsár.
2. Ársreikningur fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda lagður fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps á næstliðnu reikningsári.
4. Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu lögð fram til samþykktar.
5. Ákvörðun um heimild til stjórnar um kaup á eigin bréfum.
6. Tillögur til breytinga á samþykktum, ef einhverjar hafa borist.
7. Kosning félagsstjórnar.
8. Kosning endurskoðanda.
9. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna fyrir næsta kjörtímabil.
10. Önnur mál.

16. gr.

Aukafundi skal halda, þegar stjórn þykir við þurfa, samkvæmt fundarályktun, eða ef kjörinn endurskoðandi eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni, enda skal þá boða til aukafundar innan 21 sólarhringa frá því að krafan barst stjórn í hendur.

Til aukafunda skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara. Séu allir hluthafar mætti, eða umboðsmenn þeirra, geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal aukafundi með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Um lögmæti aukafunda skulu gilda sömu reglur og um lögmæti aðalfundar, sbr. 2. mgr. 14. gr. samþykkt þessa.

17. gr.

Stjórn er heimilt að halda hluthafafundi með rafrænum hætti, hvort heldur að hluta eða öllu leyti.

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að halda rafrænan fund og ákveði stjórn að nýta heimild skv. 1. mgr. skal þess getið sérstaklega í fundarboði. Upplýsingar um nauðsynlegan tæknibúnað fyrir hluthafa, hvernig þeir skuli kynna þátttöku sína, hvernig atkvæðagreiðslan fer fram og hvar hluthafar geti nálgast leiðbeiningar um fjarskiptabúnað,

aðgangsorð til þátttöku á fundinum og aðrar upplýsingar, skulu koma fram í fundarboði. Jafngildir innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á þátttöku hans á hluthafafundinum.

Hluthafar sem hyggjast sækja hluthafafund sem stjórn hefur ákveðið að halda með rafrænum hætti skv. 1. mgr. þessarar greinar, skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja samtímis fram skriflegar spurningar eða eftir atvikum skjöl sem þeir óska eftir að tekin verði fyrir á fundinum.

Ef stjórn telur ekki framkvæmanlegt að gefa hluthöfum kost á þátttöku á rafrænum hluthafafundi skal hluthöfum gefinn kostur á að greiða atkvæði um tillögur eða taka þátt í kosningum bréflaga. Skal í fundarboði kveðið á um hvornig slík atkvæðagreiðsla skuli framkvæmd. Geta hluthafar óskað eftir að fá atkvæðaseðil sendan sér og skal skrifleg beiðni þar um hafa borist skrifstofu félagsins fimm dögum fyrir auglýstan hluthafafund. Einnig geta hluthafar vitjað atkvæðaseðla sinna á skrifstofu félagsins frá sama tíma og greitt þar atkvæði.

18. gr.

Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á hluthafafundi, ef hann gerir skriflega kröfu um það til stjórnar með það löngum fyrirvara, að unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

Í fundarboði skal greina málefni þau, sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta skulu dagskrá, endanlegar tillögur, svo og ársreikningur, skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðanda, tilnefningar undirnefnda til stjórnar sé um aðalfund að ræða, birtar á heimasíðu félagsins.

Mál sem ekki hafa verið greind á dagskrá er ekki unnt að taka til úrlausnar á hluthafafundi. Þótt máls hafi ekki verið getið á dagskrá, kemur það þó ekki í veg fyrir að ákveðið sé að boða til aukafundar til þess að fjalla um málið, auk þess sem aðalfundur getur ávallt afgreitt mál, sem skylt er að taka til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum.

Löglega frambornar viðauka- og breytingatillögur má bera upp á fundinum sjálfum, enda þótt þær hafi ekki legið frammi hluthöfum til sýnis.

19. gr.

Formaður stjórnar eða kjörinn fundarstjóri stjórnar hluthafafundum og kjöri fundarritara. Fundarstjóri athugar í upphafi fundarins, hvort löglega hafi verið til hans boðað, svo og hvort fundur sé lögsmætur að öðru leyti og lýsir hann því yfir hvort svo sé. Hann stýrir jafnframt öllum umræðum og atkvæðagreiðslum.

Þegar fundur hefur verið settur, skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn hluthafa, sem sækja fund, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

20. gr.

Fundarritari heldur fundargerðarbók. Í fundargerðarbók skal skrá ákvarðanir hluthafafundar ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Skrá yfir viðstadda hluthafa og umboðsmenn þeirra skal færð í fundargerðarbók eða fylgja henni. Fundargerð skal lesin upphátt fyrir fundarlok og skal skrá þar þær athugasemdir sem kunna að koma fram. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerðarbók.

Í síðasta lagi 14 dögum eftir hluthafafund skulu hluthafar eiga aðgang að fundargerðarbók eða staðfestu endurriti fundargerðar á skrifstofu félagsins. Fundargerðarbók skal varðveitt með tryggilegum hætti.

Skráðar fundargerðir skulu vera full sönnun þess sem farið hefur fram á fundum.

21. gr.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Á hluthafafundum ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum þessum eða lögum. Nú verða atkvæði jöfn við kosningu eða atkvæðagreiðslu og telst tillaga þá fallin. Atkvæðagreiðslur og kosningar skulu vera skriflegar ef einhver atkvæðisbærra fundarmanna krefst þess.

V. kafli Félagsstjórn

22. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð 5 mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

23. gr.

Stjórnarkjör fer fram sem meirihlutakosning milli einstaklinga.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um.

Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund.

24. gr.

Stjórn félagsins kýs sér formann, en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum eins og þurfa þykir.

Formaður kveður stjórn til funda og stýrir þeim. Fundi skal halda hvenær sem hann telur þess þurfa. Formanni er auk þess skylt að boða til stjórnarfundar að kröfu eins stjórnarmanns eða framkvæmdastjóra. Stjórnarfundir skulu boðaðir með minnst sólarhrings fyrirvara. Stjórnarfundir eru ályktunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu máls. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Stjórn skal halda fundargerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta fundargerðir með undirskrift sinni.

25. gr.

Stjórn hefur yfirumsjón með því að starfsemi félagsins sé í samræmi við þau lög sem um starfsemi þess gilda, reglur og samþykktir og hefur eftirlit með rekstri félagsins.

Stjórn setur sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa þess. Í reglunum skal fjallað sérstaklega um skiptingu starfa stjórnar, starfslýsingu stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, boðun hluthafafunda, tíðni þeirra, þátttakendur og fyrirkomulag þeirra,

ákvörðunarvald og atkvæðisgreiðslur á vettvangi stjórnar, fundargögn og fundargerðir, undirnefndir stjórnar, skyldur þeirra og ákvörðunarvald, framkvæmd árlegs árangursmats, söfnun og veiting upplýsinga frá framkvæmdastjóra og undirnefndum til stjórnar, þagnar- og trúnaðarskyldu, vanhæfi, tengingu við aðrar reglur innan félagsins, s.s. leiðbeiningar um góðar stjórnarhætti, sem og aðrar reglur og tilmæli eftir því sem við á, t.d. reglur Fjármálaeftirlitsins og Kauphallar.

Einungis stjórn getur veitt prókúruumboð fyrir félagið.

Undirskrift meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda félagið.

26. gr.

Ef kjörnar eru nefndir á vegum stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar skulu niðurstöðu þeirra einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins og hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum.

VI. kafli Framkvæmdastjóri

27. gr.

Framkvæmdastjóri skal hafa prókúru fyrir félagið og vera heimilt að skuldbinda það. Stjórn annast ráðningu framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Framkvæmdastjóri skal fullnægja öllum þeim hæfniskröfum sem lög um hlutafélög kveða á um á hverjum tíma.

Stjórn staðfestir ráðningu staðgengils framkvæmdastjóra samkvæmt tillögu hans. Stjórn skal setja reglur um verkaskiptingu stjórnar og framkvæmdastjóra, sem taka skulu mið af ákvæðum laga um hlutafélög.

Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Framkvæmdastjóri skal framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af meirihluta stjórnar á stjórnarfundum.

Framkvæmdastjóri fer með stjórn á daglegum rekstri félagsins og hefur heimild til að skuldbinda félagið. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við þær reglur sem stjórn setur. Hann kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða óvenjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal bera undir stjórn þær ráðstafanir sem talist geta óvenjulegar og/eða verulegar.

Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda félagsins allar upplýsingar um rekstur þess sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

VII. kafli Reikningar og endurskoðun

28. gr.

Á aðalfundi skal kjósa félaginu einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga félagsins og öll reikningsgögn fyrir hvert starfsár og skal hafa aðgang að öllum bókum félagsins og skjölum í þeim tilgangi.

Endurskoðandi skal fullnægja þeim hæfisskilyrðum sem lög gera ráð fyrir á hverjum tíma.

29. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Framkvæmdastjóri og stjórn semja á hverju ári ársreikning og ársskýrslu. Ársreikningur og ársskýrsla mynda eina heild.

Ársreikningur skal gerður samkvæmt lögum, reglum og góðri reikningsskilavenju, bæði að því er varðar mat á hinum ýmsu liðum, uppsetningu, sundurliðun, skýringum og heitum einstakra liða hans.

30. gr.

Endurskoðandi skal endurskoða ársreikning félagsins í samræmi við lög og góða endurskoðunarvenju. Endurskoðandi skal að lokinni endurskoðun árita ársreikninginn og skal árituninni fylgja ársreikningnum sem skýrsla hans. Skal ársreikningurinn og endurskoðunarskýrslan liggja frammi a.m.k. vikutíma fyrir aðalfund hluthöfum til sýnis.

Ákvæði þessa kafla skulu með sama hætti gilda um samstæðureikning félagsins eftir því sem við getur átt.

IX. kafli

Breytingar á samþykktum félagsins

31. gr.

Samþykktir félagsins, umfram það sem lög um hlutafélög og samþykktir þessar leyfa, 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 þessum.

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.

X. kafli
Slit og sameining félagsins

32. gr.

Til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu félagsins við annað félag sé gild þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hluta heildarhlutafjár félagsins.

Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanefnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög.

XI. kafli
Almenn ákvæði

33. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, svo og öðrum lögum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins í Reykjavík þann 7. febrúar 2012.

F. h. Regins hf.

Helgi S. Gunnarsson,
framkvæmdastjóri



**11 ÁRSREIKNINGAR 2009-2011 OG
ÁRSHLUTAREIKNINGUR FYRIR FYRSTA ÁRSFJÓRÐUNG 2012**

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 reikningsskilaaðferðir 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 reikningsskilaaðferðum 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 fáiast 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 reikningsskilaaðferðum 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 fjárfestingaegna		(30.010)	(1.934)
Rekstrarhagnaður		22.818	10.066
Stjórnunarkostnaður	6	(39.237)	(30.603)
Hagnaður fyrir fjármagnsliði		(16.419)	(20.537)
Vaxtatekjur		98	0
Vaxtagjöld		(3.072)	(694)
Hrein fjármagnsgjöld		(2.974)	(694)
Áhrif dótturfélaga		0	1.395
Tap fyrir tekjuskatt		(19.393)	(19.836)
Tekjuskattur	7	3.379	3.822
Tap ársins		(16.014)	(16.014)

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>

Sjóðstreymisyfirlit 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		(19.320)	(21.158)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, breyting		(74.279)	(10.069)
Skammtímaskuldir, breyting		58.174	12.934
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		(16.105)	2.865
Handbært fé til rekstrar		(35.425)	(18.293)
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		(33.266)	(56.699)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað nýtt hlutfé	12	500	500
Skuldir við tengd félög, breyting		7.034	7.034
Vaxtaberandi skuldir, breyting		178.952	367.458
Fjármögnunarhreyfingar		186.486	374.992
Hækkun á handbæru fé		117.795	300.000
Handbært fé í byrjun tímabils		0	0
Handbært fé í árslok		117.795	300.000
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 uppgjóri 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 stjórðustreymislíkani 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 stjórðustreymismatsins 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 samtals
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>

Reginn ehf.
Ársreikningur 2010

Reginn ehf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

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.

Reginn ehf., sem er hlutafélag í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., tók til starfa vorið 2009 og er ætlað að fara með eignarhald á þeim eignum sem bankinn eignast í kjölfar fullnustuaðgerða eða annars konar skuldaskila. Félagið ber ábyrgð á umsýslu, rekstri og ráðstöfun fasteigna eða fasteignafélaga. Þær eignir sem um ræðir eru uppbyggingar- og þróunarverkefni, skipulögð byggingasvæði, umfangsmeiri íbúðarbyggingar í vinnslu og byggingu, umfangsmeiri fullgerðar íbúðarbyggingar, ófullgert atvinnuhúsnæði, fullgert atvinnuhúsnæði, fasteignapróunarverkefni og eignarhlutir í fasteignafélögum.

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. Félagið hefur stofnað dótturfélög sem sérhæfa sig í einstökum greinum s.s. atvinnuhúsnæði, íbúðarhúsnæði og þróunarverkefnum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Tap var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 821 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var 3.050 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.887 millj. kr. sem er allt í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárræikningum.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 2.254 millj. kr. á árinu 2010, árið 2009 var fyrsta starfsár félagsins og er því ekki samanburðarhæft.

Hagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingaeigna og fjármagnsliði á árinu 2010 var 897 millj. kr. Tap varð hins vegar á rekstri félagsins á árinu 2010 að fjárhæð 821 millj. kr. Tapið skýrist fyrst og fremst af matsbreytingu sem gerð var á fasteign félagsins, Smáralind, í framhaldi af sölutilraun síðasta haust, fasteignin var færð niður um 1.281 millj. kr. (úr 12.481 í 11.200) og kemur sú fjárhæð til gjalda í rekstrarreikningi og er ástæða fyrir tapi ársins 2010.

Heildareignir samstæðunnar námu 26.146 millj. kr. í árslok 2010 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 3.050 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var um 12%. Skuldir um áramót er 23.096 millj. kr.

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2010 hefur á að skipa 32 fasteignum og 9 þróunarverkefnum í formi lóða eða mannvirkja í byggingu.

• Heildarstærðir bygginga	146.181 m ²
• Stærðir lóða og þróunarsvæða	156.175 m ²

Miðað við bókfært virði eigna þá er meðaltals verðmat á m² um 136 þús. kr. Fjórar einstakar eignir þ.e. Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöll sem saman mynda Egilshöll og Sundlaugavegur 30A mynda 70% af eignum félagsins.

Framkvæmdir

Á árinu 2010 var unnið að byggingu kvikmyndahúss í Egilshöll í framhaldi af samningi milli Sambíóa og Kvikmyndahallarinnar ehf. og var húsið tekið í notkun í nóvember. Unnið var að lúkningu framkvæmda við Boðabing 2-4 og undirbúningi að endurbyggingu Suðurlandsbrautar 14. Ennfremur var unnið að ýmsum viðhalds- og endurbótarverkefnum í leigueignum félagsins.

Skráning í Kauphöll

Eigandi félagsins hefur ákveðið að stefnt skuli að því að skrá félagið í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX), og er undirbúningur að skráningarferlinu hafinn. Stefnt er að skráningu félagsins fyrri hluta árs 2012. Markmið Landsbankans með skráningu félagsins er að efla hlutabréfamarkaðinn og bjóða fjárfestum til kaups á opnum markaði hlutabréf í fjárhagslega sterku félagi. Með skráningu öflugs fasteignafélags í Kauphöll opnast tækifæri fyrir sterka langtímafjárfesta til fjárfestinga sem og tækifæri til samruna og yfirtöku félaga eða eignasafna.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Reginn ehf. er eigandi að mörgum af helstu fasteignum höfuðborgarsvæðisins eins og Smáralind og Egilshöll og verður heildarverðmæti fasteignasafnsins við skráningu líklegast um 30 millj. kr. Útleiguhlutfall félagsins við skráningu er áætlað yfir 90%. Að auki á Reginn ehf. nokkur stór og spennandi þróunarverkefni. Unnið er að því að fullmóta eignasafn Regins ehf. fyrir skráningu og stefnt er því að þeirri vinnu ljúki seint á árinu 2011. Ekkert fasteignafélag er skráð í Kauphöll á Íslandi sem stendur en slíkt er algengt víða um heim.

Sala eigna

Á árinu 2010 voru gerðar tvær tilraunir til að selja fasteignafélög úr Reginn samstæðunni. Fyrra félagið var Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Seinna félagið var Reginn A3 ehf., fasteignafélag með minni verslunarhúsnæði og góðan og traustan tekjugrunn. Þessum söluferlum lauk báðum án árangurs þar sem ekkert viðunandi tilboð barst í félögin.

Í desember 2010 og á árinu 2011 hefur verið samþykkt sala á sjö fasteignum úr félaginu fyrir alls 1.587 m.kr. Þessar eignir eru Leikskólabygging í Grindavík, fjölbýlishús að Marargötu, bújörð / kjúklingabú í Hvalfjarðarsveit, 870 m atvinnuhúsnæði í Mosfellsbæ, verslana og skrifstofuhúsnæði í byggingu í Kópavogi, 28 íbúða fjölbýlishúsi í Kópavogi og 61 íbúða fjölbýlishúsi í Reykjavík.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á eigin fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 8.19. 2011.

Í stjórn félagsins:

Franz Ólafur Heggadóttir
Hjördís Haudiváttir
Guðrún

Framkvæmdastjóri:

Helgi Ólafsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Regins ehf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. 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 álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast 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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga.

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.

Reykjavík, 8. september 2011.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2010

	Skýr.	Samstæða 2010	Móðurfélag 2010	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Rekstrartekjur		2.253.882	50.084	52.828	12.000
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna		(856.378)	(2.294)	(30.010)	(1.934)
		<u>1.397.504</u>	<u>47.790</u>	<u>22.818</u>	<u>10.066</u>
Stjórnunarkostnaður	5	(500.866)	(126.806)	(39.237)	(30.603)
Rekstrarhagnaður (-tap)		896.638	(79.016)	(16.419)	(20.537)
Söluhagnaður fjárfestingaegna	8	17.896	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingaegna	8	(1.281.225)	(16.339)	0	0
Tap fyrir fjármagnsliði		(366.691)	(95.355)	(16.419)	(20.537)
Fjármuntekjur		665.679	5.219	98	0
Fjármagnsgjöld		(1.267.085)	(6.157)	(3.072)	(694)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(601.406)	(938)	(2.974)	(694)
Áhrif dótturfélaga		0	(741.231)	0	1.395
Tap fyrir tekjuskatt		(968.097)	(837.524)	(19.393)	(19.836)
Tekjuskattur	7	146.960	16.387	3.379	3.822
Tap ársins		<u>(821.137)</u>	<u>(821.137)</u>	<u>(16.014)</u>	<u>(16.014)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	Samstæða 2010	Móðurfélag 2010	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Eignir					
Fjárfestingareignir	8	24.899.641	0	15.131.866	0
Eignir til eigin nota	9	85.385	6.195	121.332	3.777
Tekjuskatteign		0	20.208	0	3.822
Eignarhlutur í dótturfélögum	17	0	3.100.925	0	1.505.940
Langtímakröfur	10	52.234	0	92.656	0
Fastafjármunir		<u>25.037.260</u>	<u>3.127.328</u>	<u>15.345.854</u>	<u>1.513.539</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	11	358.653	5.397	345.135	10.069
Ógreitt söluverð fjárfestingaegna		151.000	0	0	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna		22.333	0	0	0
Kröfur á tengd félög		0	9.447	0	49.760
Handbært fé		576.868	0	117.795	0
Veltufjármunir		<u>1.108.854</u>	<u>14.844</u>	<u>462.930</u>	<u>59.829</u>
Eignir samtals		<u>26.146.114</u>	<u>3.142.172</u>	<u>15.808.784</u>	<u>1.573.368</u>
Eigið fé					
Hlutafé		3.887.100	3.887.100	500	500
Ójafnað eigið fé		(837.151)	(837.151)	(16.014)	(16.014)
Eigið fé	12	<u>3.049.949</u>	<u>3.049.949</u>	<u>(15.514)</u>	<u>(15.514)</u>
Langtímaskuldir					
Vaxtaberandi skuldir	13	11.269.113	0	7.971.103	0
Ógreitt kaupverð fasteigna		36.000	0	0	0
Skuldbinding vegna dótturfélags		0	0	0	1.456
Tekjuskattsskuldbinding		45.248	0	133.826	0
Langtímaskuldir		<u>11.350.361</u>	<u>0</u>	<u>8.104.929</u>	<u>1.456</u>
Skammtímaskuldir					
Vaxtaberandi skuldir	13	10.771.478	75.098	4.365.720	67.458
Ógreitt kaupverð		180.600	0	3.022.000	1.500.000
Skuld við tengd félög	16	314	0	7.034	7.034
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	15	793.412	17.125	324.615	12.934
Skammtímaskuldir		<u>11.745.804</u>	<u>92.223</u>	<u>7.719.369</u>	<u>1.587.426</u>
Skuldir samtals		<u>23.096.165</u>	<u>92.223</u>	<u>15.824.298</u>	<u>1.588.882</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>26.146.114</u>	<u>3.142.172</u>	<u>15.808.784</u>	<u>1.573.368</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2010

Skýr.	Samstæða 2010	Móðurfélag 2010	Samstæða 2009	Móðurfélag 2009
Rekstrarhreyfingar:				
Tap ársins	(821.137)	(821.137)	(16.014)	(16.014)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:				
Áhrif dótturfélaga	0	741.231	0	(1.395)
Afskriftir eigna til eigin nota	9 43.208	608	73	73
Söluhagnaður fjárfestingaeigna	8 (17.896)	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna	8 1.281.225	16.339	0	0
Verðbætur og gengismunur á langtímskuldum	(402.503)	0	0	0
Tekjuskattur	7 (146.958)	(16.387)	(3.379)	(3.822)
Veltufé til rekstrar	(64.061)	(79.346)	(19.320)	(21.158)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum				
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)	119.512	45.075	(74.279)	(59.918)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	320.732	(2.843)	65.208	19.968
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda	440.244	42.232	(9.071)	(39.950)
Handbært fé frá (til) rekstrar	376.183	(37.114)	(28.391)	(61.108)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting fjárfestingareignum	(10.200.261)	0	(144.494)	0
Söluverð fjárfestingaeigna	291.774	0	0	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(7.261)	(3.026)	(3.850)	(3.850)
Aðrar kröfur, breyting	15.439	0	0	0
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé	(1.847.707)	(3.854.100)	115.078	(3.000)
Fjárfestingarhreyfingar	(11.748.016)	(3.857.126)	(33.266)	(6.850)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Tekin ný langtímalán	7.304.606	0	0	0
Vaxtaberandi skuldir, breyting	1.481.246	7.640	178.952	67.458
Afborganir langtímalána	(841.546)	0	0	0
Innborgað nýtt hlutafé	3.886.600	3.886.600	500	500
Fjármögnunarhreyfingar	11.830.906	3.894.240	179.452	67.958
Hækkun á handbæru fé	459.073	0	117.795	0
Handbært fé í ársbyrjun	117.795	0	0	0
Handbært fé í árslok	576.868	0	117.795	0
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Fjárfesting í dótturfélagi	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(168.600)	0	(1.522.000)	0
Ógreitt kaupverð	168.600	0	3.022.000	1.500.000
Söluverð fjárfestingaeigna	151.000	0	0	0
Ógreitt söluverð fjárfestingaeigna	(151.000)	0	0	0

Skýringar

1. Félagið

Reginn ehf. hefur aðsetur að Borgartúni 25 í Reykjavík.

Félagið er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. sem hefur lögheimili að Austurstræti 11 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

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 þeirri 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 7 um mat á fjárfestingaeignum.

d. *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirlit. Yfirlit eru til staðar þegar félagið hefur völd, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Reikningsskil dótturféllaga eru innifalinn í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirlit hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli þeirra er felldur út í samstæðureikningnum.

e. *Innlausn tekna*

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. 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.

c. Viðskipta- 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 ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

d. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

e. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

4. Kaup á dótturfélögum

Á árinu fjárfesti félagið í öllu hlutafé í Grípi ehf., Laugahúsum ehf. og Reginn A3 ehf. (áður Hólagarður ehf.). Rekstur félaganna varð hluti af samstæðu Regins ehf. frá og með kaupdegi.

	Bókfært verð við yfirtöku	Gangvirði við yfirtöku
Fjárfestingareignir	2.577.050	2.627.017
Tekjuskattseign	5.045	5.045
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	46.089	46.089
Handbært fé	54.193	54.193
Tekjuskattsskuldbinding	(63.427)	(63.427)
Vaxtaberandi skuldir	(2.161.965)	(2.161.965)
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	(105.052)	(105.052)
Hrein eign	351.933	401.900
Kaupverð	401.900	401.900

Skýringar, frh.:

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:	2010	2009
Laun	204.246	21.516
Lífeyrisiðgjöld	19.480	2.113
Önnur launatengd gjöld	34.468	5.940
Laun og launatengd gjöld alls	<u>258.194</u>	<u>29.569</u>
Stöðugildi að meðaltali	35	4

Laun stjórnar og þeirra fimm framkvæmdastjóra sem störfuðu hjá félagsins voru 71 millj. kr. á árinu.

Framkvæmdastjórnar dótturfélaga hættu störfum á árinu og hefur kostnaður vegna starfslokasamninga verið að fullu gjaldfærður meðal launa.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samstæðunnar greinast þannig:

Vaxtatekjur	42.007	98
Höfuðstólsleiðrétting	0	0
Gengishagnaður gjaldmiðla	623.672	0
Fjármunatekjur alls	<u>665.679</u>	<u>98</u>

Fjármagnsgjöld samstæðunnar greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur	(1.267.085)	(3.072)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(1.267.085)</u>	<u>(3.072)</u>
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnsgjöld)	<u>(601.406)</u>	<u>(2.974)</u>

7. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall samstæðunnar á árinu 2010 var 15,2% (2009: 17,4%).

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2010		2009
Tap fyrir tekjuskatt		(968.097)		(19.393)
Tekjuskattur skv. gildandi skattshlutfalli	18,0%	174.257	15,0%	2.909
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	0,6%	5.668	3,0%	582
Óeignfært skattalegt tap	(2,1%)	(20.180)	0,0%	0
Annað	(1,3%)	(12.785)	(0,6%)	(112)
Virkur tekjuskattur	15,2%	<u>146.960</u>	17,4%	<u>3.379</u>

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar greinast þannig:

	2010	2009
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	15.131.866	0
Yfirtekið á árinu	2.627.017	13.465.372
Keypt á árinu	8.846.861	1.666.494
Selt á árinu	(424.878)	0
Staða 31.12.	<u>26.180.866</u>	<u>15.131.866</u>
Matsbreyting		
Matsbreyting ársins	(1.281.225)	0
Staða 31.12.	<u>(1.281.225)</u>	<u>0</u>
Bókfært verð 31.12	<u>24.899.641</u>	<u>15.131.866</u>

Helstu forsendur

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.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Við gangvirðismat fjárfestingarinnar er byggt á sjóðstreymislíkani ásamt því sem tekið hefur verið tillit til óskuldbindinga kaupþilboða sem borist hafa í eignina.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 24.900 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 19.775 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 30.500 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 17.503 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 631 millj. í árslok 2010.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Samstæða	Bifreiðar, áhöld og tæki		
	Fasteignir		Alls
Kostnaðarverð í ársbyrjun	24.821	354.174	378.995
Viðbót á árinu	0	7.261	7.261
Kostnaðarverð í árslok	<u>24.821</u>	<u>361.435</u>	<u>386.256</u>
Afskrifað í ársbyrjun	(5.841)	(251.822)	(257.663)
Afskrift ársins	(1.071)	(42.137)	(43.208)
Afskrifað alls í árslok	<u>(6.912)</u>	<u>(293.959)</u>	<u>(300.871)</u>
Bókfært verð í árslok	<u>17.909</u>	<u>67.476</u>	<u>85.385</u>

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota, frh.:

Móðurfélag

Kostnaðarverð í ársbyrjun	0	3.850	3.850
Viðbót á árinu	0	3.026	3.026
Kostnaðarverð í árslok	0	6.876	6.876
Afskrifað í ársbyrjun	0	(73)	(73)
Afskrift ársins	0	(608)	(608)
Afskrifað alls í árslok	0	(681)	(681)
Bókfært verð í árslok	0	6.195	6.195
Afskriftahlutföll	20%	14 - 20%	

10. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur samstæðunnar greinast þannig:

	2010	2009
Skuldabréfaeign	47.697	88.309
Fyrirframgreiddar tryggingar	4.537	4.347
Áhættufjármunir og langtímakröfur alls	52.234	92.656

11. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samstæðunnar greinast þannig:

	2010	2009
Viðskiptakröfur	229.520	240.575
Aðrar skammtímakröfur	129.133	104.560
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	358.653	345.135

12. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.887 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2010	500	(16.014)	(15.514)
Innborgað hlutafé	3.886.600		3.886.600
Tap ársins		(821.137)	(821.137)
Eigið fé 31.12.2010	3.887.100	(837.151)	3.049.949

Skýringar, frh.:

13. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	2010	2009
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	17.607.210	9.327.982
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	2.768.830	2.797.988
	20.376.040	12.125.970
Næsta árs afborganir	(9.106.927)	(4.154.867)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	11.269.113	7.971.103

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir	9.106.927	4.154.867
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	1.093.000	0
Yfirdráttarlán	571.551	210.853
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	10.771.478	4.365.720

Vaxtaberandi skuldir alls	22.040.591	12.336.823
---------------------------------	------------	------------

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir	Eftirstöðvar 2010	Vextir	Eftirstöðvar 2009
Skuldir í ISK, verðtryggð	5,45%	13.284.586	5,50%	1.623.899
Skuldir í ISK, óverðtryggð	10,20%	3.971.000	14,00%	2.781.153
Skuldir í EUR	5,13%	2.612.637	5,13%	4.181.011
Skuldir í USD	5,97%	1.341.949	5,97%	2.029.442
Skuldir í GBP	5,93%	572.932	5,93%	878.073
Skuldir í JPY	4,63%	257.487	4,63%	451.356
Skuldir í öðrum myntum		0	4,80%	391.889
Samtals		22.040.591		12.336.823

Stjórnendur Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. hafa endurfjármagnað lán félagsins hjá Íslandsbanka og Landsbanka til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánum í erlendri mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tillit til þess í árslok 2010.

Seinnipart árs 2011 er á gjalddaga óverðtryggt lán Fasteignafélags Íslands ehf. við Landsbankann. Lánsfjárhæðin ásamt áföllnum vöxtum nemur um 4.342 millj. kr. í árslok 2010 en lánið mun verða endurfjármagnað á árinu 2011.

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirliggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Skýringar, frh.:

13. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

	2010	2009
Afborganir 2010	-	2.654.867
Afborganir 2011	9.108.927	6.899.791
Afborganir 2012	411.912	164.588
Afborganir 2013	411.912	164.588
Afborganir 2014	411.912	164.588
Afborganir 2015	5.532.397	2.077.548
Afborganir síðar	4.498.980	-
	<u>20.376.040</u>	<u>12.125.970</u>

14. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar greinist þannig:

	2010	2009
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	(133.826)	0
Yfirtekið á árinu við kaup á dótturfélögum	(58.382)	(137.205)
Reiknaður tekjuskattur ársins	146.960	3.379
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>(45.248)</u>	<u>(133.826)</u>

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	(1.027.397)	(855.061)
Aðrir rekstrarfjármunir	31.102	30.413
Viðskiptakröfur	15.330	11.880
Frestaður skattalegur gengismunur	(62.170)	35.703
Yfirfæranlegt skattalegt tap	997.887	643.239
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>(45.248)</u>	<u>(133.826)</u>

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2011 vegna skattalegs taps á árinu 2010. Yfirfæranlegt skattalegt tap samstæðunnar nemur 6.974 millj. kr. í árslok 2010 og greinist þannig:

	2010
Skattalegt tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	146.871
Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	857.141
Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	4.713
Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	4.124.324
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.279.796
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	561.479
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	<u>6.974.324</u>

Ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð 1.985 millj. kr. og er skatteign vegna þess um 397 millj. kr.

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2010	2009
Viðskiptaskuldir	105.636	218.734
Áfallnir ógreiddir vextir	525.891	0
Aðrar skammtímaskuldir	161.885	105.881
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>793.412</u>	<u>324.615</u>

Skýringar, frh.:

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög 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

Í efnahagsreikningi samstæðunnar eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2010	2009
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	576.462	117.795
Viðskiptaskuld við Landsbankann hf.	(314)	(7.034)
Vaxtaberand skuld og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(16.996.253)	(5.636.144)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaefna við Landsbankann hf.	0	(702.000)
Í rekstrarreikningi samstæðunnar eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:		
Vaxtatekjur bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	21.524	98
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(585.732)	(3.072)

17. Dótturfélög

Í árslok 2010 voru eftirfarandi dótturfélög í eigu Regins ehf.:

Fasteignarfélag Íslands hf.	100%	100%
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Reginn þróunarfélag ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn þr1 ehf.	100%	100%
Reginn þr2 ehf.	100%	-
R-Höllin ehf.	100%	100%
Reginn íbúðarhúsnæði ehf.	100%	100%
Reginn Í1 ehf.	100%	100%
Reginn Í2 ehf.	100%	-
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
Reginn A1 ehf.	100%	100%
Reginn A2 ehf.	100%	-
Reginn A3 ehf. (áður Hólagarður ehf.)	100%	-
Grípir ehf.	100%	-
Laughús 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.

Reginn ehf.
Ársreikningur samstæðunnar
2011

Reginn ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Reginn ehf., sem er hlutafélag í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf., tók til starfa vorið 2009 og er ætlað að fara með eignarhald á ákveðnum eignum sem bankinn eignast í kjölfar fullnustuaðgerða eða annars konar skuldaskila. Félagið ber ábyrgð á umsýslu, rekstri og ráðstöfun fasteigna eða fasteignafélaga. Þær eignir sem um ræðir eru uppbyggingar- og þróunarverkefni, skipulögð byggingasvæði, umfangsmeiri íbúðarbyggingar í vinnslu og byggingu, umfangsmeiri fullgerðar íbúðarbyggingar, ófullgert atvinnuhúsnæði, fullgert atvinnuhúsnæði, fasteignaþróunarverkefni og eignarhlutir í fasteignafélögum.

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.

Í tengslum við ákvörðun eiganda félagsins um að skrá félagið í Kauphöll Íslands á vormánuðum 2012, var uppbyggingu og eignasamsetningu félagsins breytt í lok síðasta rekstrarárs. Megin breyting á félaginu var eftirfarandi:

Frá félaginu voru seldar þróunar- og uppbyggingareignir sem keypt höfðu verið inn í félagið á árunum 2009 til 2011. Eignir voru seldar á bókfærðu verði sem var 9.927 millj. kr. í árslok 2011. Kaupandi var Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans hf. Með kaupsamning milli Hamla ehf. og Regins ehf. var félagið Reginn Þróunarfélag ehf. selt. Dótturfélag Regins Þróunarfélags ehf. sem fylgdu því félagi eru: Reginn Íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í1 ehf, Reginn Í2 ehf, Reginn ÞR1 ehf., Laugavegsreitir ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Grípír ehf. og 60% eignarhlutur í Þróunarfélagi BRB ehf.

Gerður var tímabundinn rekstrar- og þjónustusamningur milli Regins ehf. og Hamla ehf. um að Reginn ehf. annaðist rekstur og uppbyggingu þeirra eigna sem seldar voru.

Eftir sölu uppbyggingar og þróunareigna frá Reginn ehf. samanstendur eignasafn samstæðunnar í árslok af vel tekjugefandi eignum með hátt útleiguhlutfalli og safn traustra leigutaka. Bókfært verð fjárfestingareigna í árslok 2011 var 27.104 millj. kr.

Samhliða breytingum hefur stjórnkerfi félagsins verið aðlagð. Í byrjun árs 2012 var hlutafé félagsins aukið um 1.800 m.kr. og félagið breytt úr einkahlutafélagi (ehf.) í hlutafélag (hf.) og samþykktir aðlagðar fyrirhuguðum skráningaráformum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Við samanburð á milli rekstrarára þarf að hafa í huga að miklar breytingar hafa átt sér stað á eignarsafni félagsins. Nýjar og tekjugefandi eignir hafa verið keyptar inn í félagið, einnig hefur tekist að ljúka uppbyggingu fjölda þróunar- og uppbyggingarverkefna og gera þau tekjugefandi.

Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 1.311 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 29.946 millj. kr. í árslok 2011 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 6.669 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 5.610 millj. kr. og eiginfjárhlutfall félagsins var um 22%. Engin breyting var á hluthöfum á árinu og er allt hlutafé er í eigu Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 3.171 millj. kr. á árinu 2011 samanborið við 2.254 millj. kr. árið 2010.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á árinu 2011 var 1.501 millj. kr. samanborið við 948 millj. kr. árið áður.

Við skoðun á ársreikning félagsins þarf að taka tillit til þess að í rekstrarreikningi félagsins er rekstur þeirra uppbyggingar- og þróunareigna sem seldar voru frá Reginn ehf. í árslok.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2011 að undangenginni sölu uppbyggingar og þróunareigna telur 31 fasteign samtals 160.481 m² að stærð og sem flokka má eftirfarandi:

Verslunarhúsnæði	51%
Íþróttir og afþreying	24%
Skrifstofuhúsnæði	16%
Geymsla og iðnaðarhúsnæði	9%

Miðað við bókfært virði eigna þá er meðaltals verðmat á m² um 170 þús. kr. Fjórar einstakar eignir þ.e. Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöll sem saman mynda Egilshöll og Sundlaugavegur 30A mynda 63% af eignum félagsins miðað við stærð.

Framkvæmdir

Á árinu 2011 var lokið við uppbyggingu Suðurlandsbrautar 14, sem er um 2.800 m² skrifstofuhúsnæði sem hýsir bankaútibú Íslandsbanka hf.. Einnig var lokið við byggingu milligólfs í Vetrargarði Smáralindar sem afhent var leigutaka „Skemmtigarðinum“ í september. Í framhaldi af undirritun leigusamnings við Keiluhöllina ehf. í september um leigu á 2.900 m² rými í Egilshöll voru hafnar framkvæmdir við innréttingu á keilusal með tilheyrandi stoðstarfssemi, áætluð verklok eru í apríl 2012. Í tengslum við undirritun leigusamnings við Lífland ehf. í nóvember um leigu á 3.800 m² rými að Brúarvogi 1 – 3 voru framkvæmdir við fullnaðarfrágang byggingarinnar boðnar út í desember, áætluð verklok eru í maí 2012.

Unnið var að lúkningu framkvæmda við Borgartún 20 auk þess sem útboð á endurbyggingu Borgartúns 33 fór fram í desember. Ennfremur var unnið að fjölmörgum viðhalds- og endurbóta verkefnum í leigueignum félagsins.

Málaferli

Protabú Norðurturnsins hefur stefnt Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturnsins. Félagið hefur hafnað kröfunni þar sem engar formlegar samþykktir finnast í gögnum félagsins fyrir þátttöku í byggingarkostnaðinum. Landsbanki Íslands hf. eigandi Regins ehf. hefur veitt félaginu skaðleysisábyrgð ef til þess kemur að félagið verði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Skráning í Kauphöll

Eigandi félagsins hefur ákveðið að skrá félagið í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX), og er undirbúningur að skráningarferlinu langt kominn. Stefnt er að skráningu félagsins á vormánuðum 2012. Markmið Landsbankans með skráningu félagsins er að efla hlutabréfamarkaðinn og bjóða fjárfestum til kaups á opnum markaði hlutabréf í fjárhagslega sterku félagi. Með skráningu öflugts fasteignafélags í Kauphöll opnast tækifæri fyrir sterka langtímafjárfesta til fjárfestinga sem og tækifæri til samruna og yfirtöku félaga eða eignasafna. Ekkert fasteignafélag er skráð í Kauphöll á Íslandi sem stendur en slíkt er algengt víða um heim. Stefnt er að selja alla hluti í félaginu.

Stjórn og stjórnunarhættir

Stjórn Regins ehf. leitast við að viðhalda góðum stjórnunarháttum og að fylgja „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“ sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Stjórnin mun setja sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Þann 7. febrúar sl. tóku sæti í stjórn þrír nýir aðilar, þeir eru: Elín Jónsdóttir, Stanley Pálsson og Fjola Þ. Hreinsdóttir. Af fimm stjórnarmönnum félagsins eru fjórir óháðir félaginu. Á árinu 2011 voru haldnir 13 stjórnarfundir.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn félagsins leggur ekki til að arður verði greiddur á árinu 2012, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2011 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur 1. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Elín Jónsdóttir

Hjördís Halldórsdóttir

Guðríður Friðriksdóttir

Stanley Pálsson

Fjóla Þ. Hreinsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, 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 álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og 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 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, 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.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 11 með ársreikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvíska um markaðsverðmæti fasteigna.

Reykjavík, 1. mars 2012.

KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur	6	3.171.238	2.253.882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.278.364)	(1.028.564)
		<u>1.892.874</u>	<u>1.225.318</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(392.004)	(276.823)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		1.500.870	948.495
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	102.068	17.896
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	1.672.305	(1.281.225)
Afskriftir	12	(19.647)	(51.857)
Rekstrarhagnaður (-tap)		3.255.596	(366.691)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		467.839	665.679
Fjármagnsgjöld		(2.123.012)	(1.267.085)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(1.655.173)	(601.406)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.600.423	(968.097)
Tekjuskattur	10	(289.289)	146.960
Hagnaður (tap) / heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>1.311.134</u>	<u>(821.137)</u>
Skipting hagnaðar (taps) / heildarhagnaðar (-taps):			
Hluthafar móðurfélags		1.311.787	(821.137)
Hlutdeild minnihluta		(653)	0
Hagnaður (tap) / heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>1.311.134</u>	<u>(821.137)</u>
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut	17	0,26	(0,38)

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	31.12.2011	31.12.2010	1.1.2010
Eignir				
Fjárfestingareignir	11	27.104.361	24.899.641	15.131.866
Eignir til eigin nota	12	22.688	85.385	129.981
Áhættufjármunir og langtímakröfur	13	45.101	52.234	84.007
Fastafjármunir		<u>27.172.150</u>	<u>25.037.260</u>	<u>15.345.854</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		15.000	151.000	0
Næsta árs afborgun langtímakrafna		12.212	22.333	0
Kröfur á tengd félög	22	1.601.103	0	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	14	283.381	358.653	345.135
Handbært fé	15	861.971	576.868	117.795
Veltufjármunir		<u>2.773.667</u>	<u>1.108.854</u>	<u>462.930</u>
Eignir samtals		<u>29.945.817</u>	<u>26.146.114</u>	<u>15.808.784</u>
Eigið fé				
Hlutfé		5.610.100	3.887.100	500
Varasjóður		716.113	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna		312.864	0	0
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé		30.006	(837.151)	(16.014)
Eigið fé	16	<u>6.669.083</u>	<u>3.049.949</u>	<u>(15.514)</u>
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	18	17.029.661	11.269.113	7.971.103
Ógreitt kaupverð fasteigna		24.000	36.000	0
Tekjuskattsskuldbinding	19	564.794	45.248	133.826
Langtímaskuldir		<u>17.618.455</u>	<u>11.350.361</u>	<u>8.104.929</u>
Vaxtaberandi skuldir	18	2.133.524	10.771.478	4.365.720
Ógreitt kaupverð fasteigna		52.706	180.600	3.022.000
Skuld við tengd félög	22	3.153.900	314	7.034
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	20	318.149	793.412	324.615
Skammtímaskuldir		<u>5.658.279</u>	<u>11.745.804</u>	<u>7.719.369</u>
Skuldir samtals		<u>23.276.734</u>	<u>23.096.165</u>	<u>15.824.298</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>29.945.817</u>	<u>26.146.114</u>	<u>15.808.784</u>

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2011

	Skýr.	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2010						
Eigið fé 1. janúar 2010 samkvæmt						
lögum um ársreikninga		500	0	0	(16.014)	(15.514)
Áhrif innleiðingar IFRS	2a	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2010 (IFRS)		500	0	0	(16.014)	(15.514)
Innborgað hlutfé		3.886.600				3.886.600
Tap/heildartap ársins					(821.137)	(821.137)
Eigið fé 31.12.2010		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Árið 2011						
Eigið fé 1. janúar 2011 samkvæmt						
lögum um ársreikninga		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Áhrif innleiðingar IFRS	2a	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2011 (IFRS)		3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Innborgað hlutfé		1.723.000	585.000			2.308.000
Hagnaður/heildarhagnaður ársins				312.864	998.270	1.311.134
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

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap)		1.311.134	(821.137)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	11	(1.672.305)	1.281.225
Afskriftir	12	19.647	51.857
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	(102.068)	(17.896)
Hrein fjármagnsgjöld	9	1.655.173	601.406
Tekjuskattur	10	289.289	(146.960)
		<u>1.500.870</u>	<u>948.495</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		17.044	110.865
Breyting á rekstartengdum skuldum		(34.974)	320.732
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>1.482.940</u>	<u>1.380.092</u>
Innheimtar vaxtatekjur		99.461	42.007
Greidd vaxtagjöld og gengismunur		(1.303.296)	(1.045.916)
Handbært fé frá rekstri		<u>279.105</u>	<u>376.183</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	(11.338.038)	(10.200.261)
Söluverð fjárfestingareigna	11	1.404.608	291.774
Fjárfesting í eignum til eigin nota	12	(202.152)	(7.261)
Aðrar kröfur, breyting		(165.430)	15.439
Handbært fé fært út við sölu á dótturfélagi		(66.416)	0
Kaup á dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(1.847.707)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(10.367.428)</u>	<u>(11.748.016)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		2.308.000	3.886.600
Tekin ný lán		15.849.091	7.304.606
Innborgað hlutafé, minnihluti		382.000	
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		90.859	1.481.246
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(8.256.524)	(841.546)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>10.373.426</u>	<u>11.830.906</u>
Hækkun á handbæru fé		285.103	459.073
Handbært fé í ársbyrjun		576.868	117.795
Handbært fé í árslok	15	<u>861.971</u>	<u>576.868</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Sala eigna til Hamla ehf.	23	10.376.009	0
Yfirteknar skuldir af Hömlum ehf. vegna sölu eigna	23	(11.708.817)	0
Kröfur á tengd félög	23	(1.821.092)	0
Skuld við tengd félög	23	3.153.900	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	0	(168.600)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	11	0	168.600
Söluverð fjárfestingareigna	11	0	151.000
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	11	0	(151.000)

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn ehf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2011 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans hf. sem er í 100% eigu Landsbankans hf. Ársreikningurinn er hluti af samstæðuársreikningi Landsbankans hf.

Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.reginn.is.

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. Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, Innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningum sem gerðir voru samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er 1. janúar 2010 og kemur hann fram í efnahagsreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 1. mars 2012.

b. 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.

c. 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 vera 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.

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. Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 4 og 11.

d. Breyting á framsetningu

Á árinu breytti félagið framsetningu á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og stjórnunar- og markaðskostnaði samanber rekstrarreikning og skýringu 7. Samanburðartölum hefur verið breytt til samræmis.

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 yfiráð. Yfiráð 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 yfiráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfiráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(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 uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru 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 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.

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 metnar á gangvirði í 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.

Lán og kröfur

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

Aðrir fjármálagerningar

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

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

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Fjármálagerningar, frh.:

(ii) Hlutfé, frh.:

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

e. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

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

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.

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

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

Nýtingartími

Fasteign	17 ár
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5-10 ár

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

f. Virðisýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörsteggi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisýrnun 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.

Virðisýrnun 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. Virðisýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisýrnunar.

Virðisýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisýrnunin var færð. Virðisýrnun 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 meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.

i. Matsbreyting fjárfestingareigna

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

j. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna

Söluhagnaður / sölutap fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum innleystur hagnaður / tap af fjárfestingareignum.

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjárfestingum, þ.m.t. af fjáreignum til gjalddaga, 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.

l. 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, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

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

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

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

m. Hagnaður tap 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, 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.

n. Starfspáttayfirlit

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

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

o. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrir. 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 11, 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.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

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 þeirra skuldbindingum. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunnar viðskiptakrafna og annara krafna.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjánhættu, frh.:

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 fyrirjámlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

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. Félagið hefur brugðist við gengisáhættu með því að endurfjármagna öll lán í erlendum gjaldmiðlum á árinu 2011 með lánum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu vegna lánsfjármögunar í árslok 2011.

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum með breytilega vexti. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum.

Rekstraráhætta

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

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2011	2010
Leigutekjur	2.806.340	1.928.851
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	364.898	325.031
Rekstrartekjur samtals	<u>3.171.238</u>	<u>2.253.882</u>

Leigusamningar sem félagið hefur gert við leigutaka eru á bilinu frá 3 til 40 ár og eru tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu og einnig eru lítil hluti leigusamningar tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga eignsafnsins í árslok miðað við vísitölu í desember 2011 (desember 2010).

Innan 1 árs	2.965.238	1.247.274
Eftir 1 ár en innan 5 ára	10.348.838	4.860.838
Eftir 5 ár	16.633.414	13.456.351
	<u>29.947.491</u>	<u>19.564.463</u>

Um 30% af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá tveim stærstu viðskiptavinum samstæðunnar sem hvor um sig er með um 15% leigutekna.

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2011	2010
Fasteignagjöld, vatns og fráveitugjöld og lóðarleiga	516.065	330.213
Tryggingar	42.678	47.526
Rekstur í fasteignum	513.687	523.631
Viðhald og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	205.934	127.184
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>1.278.364</u>	<u>1.028.554</u>

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	287.132	204.246
Lífeyrisiðgjöld	28.302	19.480
Önnur launatengd gjöld	38.265	34.468
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>353.699</u>	<u>258.194</u>
Stöðugildi að meðaltali	40	35

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	163.604	136.035
Stjórnunar- og markaðskostnaður	<u>190.095</u>	<u>122.159</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>353.699</u>	<u>258.194</u>

Laun, hlunnindi og þóknarir til stjórnenda félagsins vegna starfa samstæðuna greinast þannig:

Guðríður Friðriksdóttir, stjórnarmaður	2.100	600
Hjördís Halldórsdóttir, stjórnarmaður	2.100	600
Helgi S. Gunnarsson, framkvæmdastjóri Regins ehf.	15.136	12.296
Sturla G. Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélags Smáralinda ehf. ...	13.714	3.283
Tveir fyrir framkvæmdastjórar félaga innan samstæðunnar	0	32.309

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

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2011	2010
Vaxtatekjur	36.047	42.007
Gengishagnaður gjaldmiðla	<u>431.792</u>	<u>623.672</u>
Fjármunatekjur samtals	<u>467.839</u>	<u>665.679</u>
Vaxtagjöld og verðbætur	(2.123.012)	(1.267.085)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(2.123.012)</u>	<u>(1.267.085)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.655.173)</u>	<u>(601.406)</u>

Skýringar, frh.:

10. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2011	2010
Hagnaður (tap) ársins	1.311.134	(821.137)
Tekjuskattur ársins	289.289	(146.960)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.600.423	(968.097)

	2011	2010		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	319.954	18,0%	(174.257)
Áhrif breytingar skatthlutfalls	0,0%	0	(0,6%)	(5.668)
Eignfærð áður ófærð tekjuskattseign	(5,5%)	(53.190)	0,0%	0
Áhrif samsköttunar við Landsbankann hf. ...	1,5%	14.485	0,0%	0
Ófrádráttarbær kostnaður	0,5%	5.089	2,1%	20.180
Aðrir liðir	0,3%	2.951	1,3%	12.785
Virkur tekjuskattur	18,1%	289.289	15,2%	(146.960)

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2011	2010
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	26.180.866	15.131.866
Yfirtekið á árinu	0	2.627.017
Keypt á árinu	11.380.632	8.846.861
Selt á árinu	(1.166.540)	(424.878)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(9.906.404)	0
Endurflokkun fjárfestingareigna	224.727	0
Staða 31.12	26.713.281	26.180.866
Matsbreyting		
Staða 1.1	(1.281.225)	0
Matsbreyting ársins	1.672.305	(1.281.225)
Staða 31.12	391.080	(1.281.225)
Bókfært verð 31.12	27.104.361	24.899.641

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.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Í þeim tilfellum þar sem vísbendingar lágu fyrir um markaðsverð út frá kaupboðum í einstakar eignir, þá var tekið tillit til tilbodsfrárhæðar í útreikningi á metnu matsvirði. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

11. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur, frh.:

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins 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 5,7% til 7,6% eftir eignum og gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% til 80% til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi leigusamningum og væntrar þróunar þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta s.s gæða og tímalengd núgildandi 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 hvorrar eignar er metinn rekstrar- og viðhaldskostnaður 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 hækkanði viðhalds og framkvæmdarkostnaðar á eldri eignum.

Niðurstaða matsins var hækkan á mati fjárfestingaeigna að fjárhæð 1.672 millj.kr. auk þess sem innréttingar og aðrir fastafjármunir sem áður höfðu verið færðir meðal rekstrarfjármuna að fjárhæð 225 millj.kr. voru endurflokkaðir og færðir á meðal fjárfestingareigna. Tekjuskattskuldbinding félagsins var uppfærð til samræmis við breytinguna.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 27.104 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 19.086 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.028 millj kr. í árslok 2011 (2010: 631 millj. kr.). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 27.104 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 21.234 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 35.849 millj. kr.

Skýringar, frh.:

12. Eignir til eigin nota

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fasteignir	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2010	24.821	354.174	378.995
Viðbætur á árinu	0	7.261	7.261
Heildarverð 31.12.2010	24.821	361.435	386.256
Heildarverð 1.1.2011	24.821	361.435	386.256
Viðbætur á árinu	0	202.152	202.152
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(24.821)	(11.122)	(35.943)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(413.026)	(413.026)
Heildarverð 31.12.2011	0	139.439	139.439
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2010	5.841	243.173	249.014
Afskrift ársins	1.071	50.786	51.857
Afskrifað alls 31.12.2010	6.912	293.959	300.871
Afskrifað 1.1.2011	6.912	293.959	300.871
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(188.299)	(188.299)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23	(9.114)	(6.354)	(15.468)
Afskrift ársins	2.202	17.445	19.647
Afskrifað alls 31.12.2011	0	116.751	116.751
Bókfært verð			
1.1.2010	18.980	111.001	129.981
31.12.2010 og 1.1.2011	17.909	67.476	85.385
31.12.2011	0	22.688	22.688

13. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Skuldabréfaeign	45.101	47.697
Fyrirframgreiddar tryggingar	0	4.537
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	45.101	52.234

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	219.910	215.718
Kröfur vegna gjafakorta	20.853	16.260
Aðrar skammtímakröfur	42.618	126.675
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	283.381	358.653

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var því 5.610 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé, frh.:

Matsbreyting fjárfestingareigna

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

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 einkahlutafélög nr. 138/1994 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað gegn tapi fyrri ára eða lagt eða 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
Breyting á árinu	585.000	131.113	716.113
Staða 31.12.2011	585.000	131.113	716.113

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á árunum 2010 og 2011.

17. 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 hvert 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.

	2011	2010
Hagnaður (tap) ársins	1.311.134	(821.137)
Hlutafé í ársbyrjun	3.887.100	500
Áhrif innborgaðs hlutafjár	1.069.860	2.168.750
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	4.956.960	2.169.250
Grunn- og þynntur hagnaður (tap) á hlut	0,26	(0,38)

18. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi langtímaskuldir	17.556.931	17.607.210
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	0	2.768.830
Vaxtaberandi skuldir samtals	17.556.931	20.376.040
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(527.270)	(9.106.927)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	17.029.661	11.269.113

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:	2011	2010
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	527.270	9.106.927
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	1.267.772	1.093.000
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Suðurlandsbraut 14	261.040	0
Yfirdráttarlán	77.442	571.551
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>2.133.524</u>	<u>10.771.478</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>19.163.185</u>	<u>22.040.591</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011	Vextir 2010	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð	5,25-5,50%	17.556.755	5,45%	13.284.586
Skuldir í ISK, óverðtryggð	6,90%	1.606.430	10,20%	3.971.000
Skuldir í EUR	0,00%	0	5,13%	2.612.637
Skuldir í USD	0,00%	0	5,97%	1.341.949
Skuldir í GBP	0,00%	0	5,93%	572.932
Skuldir í JPY	0,00%	0	4,63%	257.487
Vaxtaberandi skuldir samtals		<u>19.163.185</u>		<u>22.040.591</u>

Afborganir langtíma vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

	2011	2010
Afborgun 2011	-	9.108.927
Afborgun 2012	527.270	411.912
Afborgun 2013	533.642	411.912
Afborgun 2014	540.377	411.912
Afborgun 2015	3.744.917	5.532.397
Afborgun 2016	7.138.456	2.572.923
Afborganir síðar	5.072.269	1.926.057
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>17.556.931</u>	<u>20.376.040</u>

Á árinu voru allar skuldir Eignarhaldsfélags Smáralindar endurfjármagnaðar með lánum frá Íslandsbanka og Landsbanka til 5 ára með 25 ára afborgunarferli.

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirbyggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Á sama máta var endurbygging Suðurlandsbrautar 14 fjármögnuð með skammtímalán, sem síðar verður endurfjármagnað sem langtímalán.

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	(45.248)	(133.826)
Áhrif samsköttunar	(193.845)	0
Yfirtekið á árinu við kaup á dótturfélögum	0	(58.382)
Fært út vegna sölu félaga	(36.412)	0
Reiknaður tekjuskattur	(289.289)	146.960
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	(564.794)	(45.248)

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	(1.412.133)	(996.295)
Viðskiptakröfur	12.098	15.330
Frestaður skattalegur gengismunur	(24.413)	(62.170)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	859.654	997.887
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	(564.794)	(45.248)

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2011 vegna yfirfæranlegs tap. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	0	146.871
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	71.999	857.141
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713	4.713
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	4.073.611	4.124.324
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	465.759	1.279.796
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.616	561.479
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.617.698	6.974.324

Ekki er færð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps að fjárhæð um 319 millj. kr. og er skatteign vegna þess um 64 millj. kr.

20. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	139.430	105.636
Áfallnir ógreiddir vextir	52.500	525.891
Aðrar skammtímaskuldir	126.219	161.885
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	318.149	793.412

21. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

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

	Skýr.		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	45.101	52.234
Ógreitt söliverð fasteigna		15.000	151.000
Næsta árs afborgun lagtímakrafna		12.212	22.333
Kröfur á tengd félög		1.601.103	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	283.381	358.653
Handbært fé	16	861.971	576.868
Mesta mögulega tap samtals		2.818.768	1.161.088

Skýringar, frh.:

21. Fjármálagæringar, frh.

Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2011		2010	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	148.585	0	138.291	0
0 - 30 daga	52.323	11.207	39.586	2.743
30 - 60 daga	18.887	7.452	22.315	6.422
60 - 90 daga	13.447	10.516	10.879	10.783
90 daga og eldra	77.418	61.575	132.505	107.910
Samtals	310.660	90.750	343.576	127.858

Lausafjánhætta

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
2011						
Vaxtaberandi langtíma- 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
	22.711.940	29.422.637	6.141.930	2.628.436	12.348.596	8.303.675
2010						
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður						
Vaxtaberandi langtíma- skuldir	22.040.591	27.071.535	11.035.620	1.199.694	7.586.330	7.249.891
Ógreitt kaupverð fasteigna	216.600	216.600	180.600	36.000	0	0
Skuld við tengd félög .	314	314	314	0	0	0
Viðskipta- skuldir	105.636	105.636	105.636	0	0	0
Aðrar skammtíma- skuldir	687.776	687.776	687.776	0	0	0
	23.050.917	28.081.861	12.009.946	1.235.694	7.586.330	7.249.891

Skýringar, frh.:

21. Fjármálagerningar, frh.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðla gengisáhætta

Félagið endurfjármagnaði á árinu 2011 öll erlend lán með verðtryggðum lánnum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu í árslok 2011.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2011	2010
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	45.101	47.697
Vaxtaberandi skuldir	0	(2.780.944)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	45.101	(2.733.247)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Fjárskuldir	(19.163.185)	(19.259.647)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmigreining gangvirðis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) heildarafkomu um 192 millj. kr. (2010 193 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breyttur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem félaginu hefðu boðist í árslok 2010 var gangvirði erlendra langtímaskulda ekki metið. Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

	2011		2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	45.101	45.101	52.234	-
Ógreitt söluverð fasteigna	15.000	15.000	151.000	-
Næsta árs afborgun langtímakrafna	12.212	12.212	22.333	-
Kröfur á tengd félög	1.601.103	1.601.103	0	-
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .	283.381	283.381	358.653	-
Handbært fé	861.971	861.971	576.868	-
Vaxtaberandi skuldir	19.163.185	19.163.185	22.040.591	-
Ógreitt kaupverð fasteigna	76.706	76.706	216.600	-
Skuld við tengd félög	3.153.900	3.153.900	314	-
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	318.149	318.149	793.412	-
	25.530.708	25.530.708	24.212.005	-

Skýringar, frh.:

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

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

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2011	2010
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	760.862	576.462
Viðskiptaskuld við Landsbankann hf.	0 (	314)
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(15.438.397)	(16.996.253)
Krafa á Hömlur ehf. (sjá nánar skýringu 23)	1.601.103	0
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf. (sjá nánar skýringu 23)	(3.153.900)	0

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Vaxtatekjur á bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	87.415	21.524
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(1.347.903)	(585.732)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	13.622	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(17.683)	0

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

23. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru átta í árslok 2011 og eru eftirtalin.

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

Í árslok 2011 voru seldar þróunar- og uppbyggingareignir sem keypt höfðu verið inn í félagið á árunum 2009 til 2011. Eignir voru seldar á bókfærðu verði í árslok 2011. Kaupandi var Hömlur ehf., dótturfélag Landsbankans hf. Með kaupsamning milli Hamla ehf. og Regins ehf. var félagið Reginn Þróunarfélag ehf. selt. Dótturfélög Regins Þróunarfélags ehf. sem fylgdu því félagi eru: Reginn Íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í1 ehf, Reginn Í2 ehf, Reginn ÞR1 ehf., Laugavegsreitir ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Grípír ehf. og 60% eignarhlutur í Þróunarfélagi BRB ehf. Söluverðið var greitt eftir reikningsskiladag. Samhliða sölu á ofangreindum dótturfélögum keypti félagið Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. af Fasteignafélagi Íslands ehf. Kaupverðið var greitt eftir reikningsskiladag.

Skýringar, frh.:

23. Dótturfélög, frh.:

Gerður hefur verið tímabundinn rekstar- og þjónustusamningur á milli Regins ehf. og Hamla ehf., þar sem Reginn ehf. mun áfram þjónusta og þróa þær eignir sem Hömlur ehf. keypti af félaginu (Reginn þróunarfélag ehf.) Samningurinn er gerður eins og um óskylda aðila sé að ræða. Sala eigna hafði eftirfarandi áhrif á efnahagsreikning Regins ehf.:

	Reginn ehf. fyrir sölu eigna	Áhrif sölu eigna	Reginn ehf. eftir sölu eigna
Eignir			
Fjárfestingareignir	37.010.765	9.906.404	27.104.361
Eignir til eigin nota	43.163	20.475	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur	215.393	170.292	45.101
Fastafjármunir	<u>37.269.321</u>	<u>10.097.171</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15.000	0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna	12.212	0	12.212
Kröfur á tengd félög	161.358	(1.439.745)	1.601.103
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	495.803	212.422	283.381
Handbært fé	928.387	66.416	861.971
Veltufjármunir	<u>1.612.760</u>	<u>(1.160.907)</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals	<u><u>38.882.081</u></u>	<u><u>8.936.264</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé	5.610.100	0	5.610.100
Yfirverðsreikningur hlutfjár	716.113	0	716.113
Matsbreyting fjárfestingareigna	312.864	0	312.864
Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	30.006	0	30.006
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins	<u>6.669.083</u>	<u>0</u>	<u>6.669.083</u>
Hlutdeild minnihluta	381.347	381.347	0
Eigið fé	<u>7.050.430</u>	<u>381.347</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	23.865.277	6.835.616	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna	24.000		24.000
Tekjuskattsskuldbinding	601.206	36.412	564.794
Langtímaskuldir	<u>24.490.483</u>	<u>6.872.028</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	6.942.319	4.808.795	2.133.524
Ógreitt kaupverð	57.436	4.730	52.706
Skuld við tengd félög	0	(3.153.900)	3.153.900
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	341.413	23.264	318.149
Skammtímaskuldir	<u>7.341.168</u>	<u>1.682.889</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals	<u>31.831.651</u>	<u>8.554.917</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u><u>38.882.081</u></u>	<u><u>8.936.264</u></u>	<u><u>29.945.817</u></u>

24. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf er að félagið greiði þrotabúinu 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.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skilaði greinargerð við fyrirtöku þar sem aðallega var krafist frávísunar, til vara sýknu af öllum kröfum þrotabúsins og til þrautavara lækkunar á kröfum.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

Skýringar, frh.:

25. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfsþætti og þeir eru:

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

Rekstrarstarfsþættir 2011	Rekstur Móðurfélagsins	Þróunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur annarra leigueigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	7.293	97.922	1.249.717	593.550	857.858	0	2.806.340
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	364.898	0	0	0	364.898
Rekstrartekjur innan samstæðunar	89.729	0	0	0	0	(89.729)	0
Rekstrartekjur alls	<u>97.022</u>	<u>97.922</u>	<u>1.614.615</u>	<u>593.550</u>	<u>857.858</u>	<u>(89.729)</u>	<u>3.171.238</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(3.561)	(129.138)	(237.731)	(126.394)	(267.853)	0	(764.677)
Rekstur í fasteignum	0	0	(395.895)	(117.719)	(73)	0	(513.687)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(248.142)	(83.443)	(79.565)	(35.789)	(34.794)	89.729	(392.004)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(154.681)	(114.659)	901.424	313.648	555.138	0	1.500.870
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	71.928	0	0	30.140	0	102.068
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	696.874	824.097	151.334	0	1.672.305
Afskriftir	(654)	(967)	(10.508)	(6.300)	(1.218)	0	(19.647)
(Rekstrartap) -hagnaður	(155.335)	(43.698)	1.587.790	1.131.445	735.394	0	3.255.596
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(1.655.173)
Tekjuskattur							(289.289)
Hagnaður/ heildarhagnaður ársins							<u>1.311.134</u>
Eignir samtals	<u>9.937.119</u>	<u>0</u>	<u>12.933.523</u>	<u>5.489.681</u>	<u>10.442.904</u>	<u>(8.857.410)</u>	<u>29.945.817</u>
Skuldir samtals	<u>3.268.036</u>	<u>0</u>	<u>7.754.319</u>	<u>4.271.452</u>	<u>7.982.927</u>	<u>0</u>	<u>23.276.734</u>

Skýringar, frh.:

25. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Próunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur annarra leigueigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir 2010							
Leigutekjur frá þriðja aðila	5.064	50.574	1.200.563	296.990	375.660	0	1.928.851
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	325.031	0	0	0	325.031
Rekstrartekjur innan samstæðunar	45.019	0	0	0	0	(45.019)	0
Rekstrartekjur alls	<u>50.083</u>	<u>50.574</u>	<u>1.525.594</u>	<u>296.990</u>	<u>375.660</u>	<u>(45.019)</u>	<u>2.253.882</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.686)	(22.347)	(209.533)	(120.679)	(150.678)	0	(504.923)
Rekstur í fasteignum	0	0	(432.204)	(91.427)	0	0	(523.631)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(126.806)	(13.031)	(122.400)	(14.394)	(45.221)	45.019	(276.833)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(78.409)	15.196	761.457	70.490	179.761	0	948.495
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	25.879	0	0	(7.983)	0	17.896
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	(1.281.225)	0	0	0	(1.281.225)
Afskriftir	(608)	(434)	(42.600)	(6.300)	(1.915)	0	(51.857)
(Rekstrartap) -hagnaður	(79.017)	40.641	(562.368)	64.190	169.863	0	(366.691)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(601.406)
Tekjuskattur							146.960
Tap/ heildartap ársins							<u>(821.137)</u>
Eignir samtals	<u>3.112.517</u>	<u>3.065.637</u>	<u>11.945.210</u>	<u>4.428.410</u>	<u>6.695.265</u>	<u>(3.100.925)</u>	<u>26.146.114</u>
Skuldir samtals	<u>62.569</u>	<u>6.014.803</u>	<u>7.830.666</u>	<u>3.814.875</u>	<u>5.373.252</u>	<u>0</u>	<u>23.096.165</u>

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1 janúar til 31.mars 2012

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Starfsemi Regins hf. 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 tímabilinu hefur verið unnið við að framfylgja ákvörðun eiganda um skráningu félagsins í Kauphöll Íslands á vormánuðum 2012. Eftirfarandi megin breytingar hafa verið framkvæmdar á tímabilinu sem allar tengjast skráningar áformum.:

Í janúar 2012 var hlutfé félagsins lækkað og lækkun ráðstafað á yfirverðsreikning. 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 hlutfélag (hf.) jafnframt sem samþykktum félagsins var breytt og kosin var fimm manna stjórn.

Hluthafar félagsins eru tveir og á Eignarhaldsfélag Landsbankans hf. 99,9% hlutfjárnsins.

Áætlað er að fyrirhuguð skráning fari fram í júní 2012.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2012 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfyrirtækja. Árshlutareikningur þessi hefur verið kannaður af óháðum endurskoðanda fyrirtækisins.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 137 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 29.084 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 8.652 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var um 30%.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 849 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2012 samanborið við 701 millj. kr. fyrir sama tímabil 2011.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2012 var 507 millj. kr. samanborið við 406 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu 31. mars 2012 og rekstrarafkomu samstæðunnar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2012 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur 30. apríl 2012.

Í stjórn félagsins:

Fjóla Þ. Hreinsdóttir

Elín Jónsdóttir

Hjördís Halldórsdóttir

Guðríður Friðriksdóttir

Stanley Pálsson

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2012, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 7 með árshlutareikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna.

Reykjavík, 30. apríl 2012.

KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2012

	Skýr.	2012 1.1.-31.3.	2011 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		848.611	702.577
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(274.351)	(255.592)
		574.260	446.985
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(66.944)	(39.262)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		507.316	407.723
Sölutap fjárfestingareigna		0	(1.700)
Matsbreyting fjárfestingareigna		233.550	0
Afskriftir		(4.125)	(12.849)
Rekstrarhagnaður		736.741	393.174
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		1.505	4.808
Fjármagnsgjöld		(566.092)	(518.254)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(564.587)	(513.446)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		172.154	(120.272)
Tekjuskattur		(34.431)	(536)
Hagnaður (tap) tímabilsins		137.723	(120.808)
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut	9	0,12	(0,16)

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2012

	Skýr.	31.3.2012	31.12.2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	27.639.555	27.104.361
Eignir til eigin nota		22.638	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur		40.369	45.101
Fastafjármunir		<u>27.702.562</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		15.000	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna		9.238	12.212
Kröfur á tengd félög	12	173.323	1.601.103
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	8	199.704	283.381
Handbært fé		983.676	861.971
Veltufjármunir		<u>1.380.941</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals		<u>29.083.503</u>	<u>29.945.817</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.300.000	5.610.100
Varasjóður		6.871.213	716.113
Matsbreyting fjárfestingareigna		499.704	312.864
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé		(19.111)	30.006
Eigið fé		<u>8.651.806</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	17.437.312	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	24.000
Tekjuskattsskuldbinding		600.891	564.794
Langtímaskuldir		<u>18.038.203</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	2.060.280	2.133.524
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	52.706
Skuld við tengd félög	12	0	3.153.900
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir		333.214	318.149
Skammtímaskuldir		<u>2.393.494</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals		<u>20.431.697</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>29.083.503</u>	<u>29.945.817</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2012

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2011					
Eigið fé 1. janúar 2011 samkvæmt lögum um ársreikninga	3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Áhrif innleiðingar IFRS	0	0	0	0	0
Eigið fé 1.1.2011 (IFRS)	3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Innborgað hlutfé	178.000				178.000
Tap tímabilsins				(120.808)	(120.808)
Eigið fé 31.3.2011	4.065.100	0	0	(957.959)	3.107.141
1. janúar til 31. mars 2012					
Eigið fé 1. janúar 2012	5.610.100	716.113	312.864	30.006	6.669.083
Hlutfjárlækkun færð á varasjóð	(4.560.100)	4.560.100			0
Innborgað hlutfé	250.000	1.595.000			1.845.000
Hagnaður tímabilsins			186.840	(49.117)	137.723
Eigið fé 31.3.2012	1.300.000	6.871.213	499.704	(19.111)	8.651.806

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2012

	Skýr.	2012 1.1.-31.3.	2011 1.1.-31.3.
Hagnaður (tap) tímabilsins		137.723	(120.808)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar .....	(	233.550)	0
Afskriftir		4.125	12.849
Hrein fjármagnsgjöld		564.587	513.446
Tekjuskattur		34.431	536
		<u>507.316</u>	<u>406.023</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	63.107)	251.049
Breyting á rekstartengdum skuldum		326.405	316.351
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>770.614</u>	<u>973.423</u>
Innheimtar vaxtatekjur		1.505	4.809
Greidd vaxtagjöld og gengismunur .....	(	283.070)	(133.442)
Handbært fé frá rekstri		<u>489.049</u>	<u>844.790</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	301.644)	(1.592.618)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	455)	0
Kröfur á tengd félög vegna uppskiptingar, breyting .....	(	2.015.903)	0
Kröfur á tengd fyrirtæki, breyting		71.909	0
Aðrar kröfur, breyting		448	(15.457)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.245.645)</u>	<u>(1.608.075)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		1.845.000	0
Tekin ný lán		538.000	1.080.445
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	91.762)	122.452
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	412.937)	(167.237)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.878.301</u>	<u>1.035.660</u>
Hækkun á handbæru fé		121.705	272.375
Handbært fé í ársbyrjun		861.971	576.868
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>983.676</u>	<u>849.243</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2012 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans hf. sem er í 100% eigu Landsbankans hf. Árshlutareikningurinn er hluti af samstæðuárshlutareikningi Landsbankans hf.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir tímabilið 2011.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. apríl 2012.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2011. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða vef þess www.regin.is.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningskilaaðferðir 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 7.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2012	2011
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Fasteignagjöld, vatns og fráveitugjöld og lóðarleiga	113.453	118.848
Tryggingar	9.699	5.828
Rekstur í fasteignum	128.403	106.937
Viðhald og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	22.796	23.979
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>274.351</u>	<u>255.592</u>

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur	(1.505)	(4.809)
Vaxtagjöld	265.052	322.186
Gengistap gjaldmiðla	0	134.977
Verðbætur	301.040	61.092
Fjármagnsgjöld samtals	<u>566.092</u>	<u>518.255</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>564.587</u>	<u>513.446</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	31.3.2012	31.3.2011
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	26.713.281	26.180.866
Keypt/framkvæmt á tímabilinu	301.644	11.380.632
Selt á árinu	0	(1.166.540)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23 í ársreikningi 2011	0	(9.906.404)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	224.727
Staða í lok tímabils	<u>27.014.925</u>	<u>26.713.281</u>
Matsbreyting		
Staða 1.1	391.080	(1.281.225)
Matsbreyting ársins	<u>233.550</u>	<u>1.672.305</u>
Staða í lok tímabils	<u>624.630</u>	<u>391.080</u>
Bókfært verð	<u>27.639.555</u>	<u>27.104.361</u>

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.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við árslok er mat á fjárfestingareignum stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Í árshlutauppgjörinu er færð matsbreyting vegna þeirra eigna sem eru með verðtryggða leigusamninga. Horft er á hverja eign fyrir sig og verðmæti fasteignar borin saman við hlutfall verðtryggðra leigusamninga í fasteigninni. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Í þeim tilfellum þar sem vísbendingar lágu fyrir um markaðsverð út frá kauptilboðum í einstaka eignir, þá var tekið tillit til tilboðsfjárhæðar í útreikningi á matsvirði. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	31.3.2012	31.3.2011
Viðskiptakröfur	136.977	219.910
Kröfur vegna gjafakorta	11.614	20.853
Aðrar skammtímakröfur	<u>51.113</u>	<u>42.618</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>199.704</u>	<u>283.381</u>

Skýringar, frh.:

9. 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 hvert 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. Nafnverð hlutafjár var lækkað á árinu 2012 og við útreikninginn er tekið tillit til þess auk þess eru samanburðarfjárhæðir leiðréttar með sama hætti.

	31.3.2012	31.3.2011
Hagnaður (tap) ársins	137.723 (	120.808)
Hlutafé í ársbyrjun	5.610.100	3.887.100
Breyting á nafnverði hlutafjár	(4.560.100) (	3.159.581)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	101.648	34.137
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	<u>1.151.648</u>	<u>761.656</u>
Grunn- og þynntur hagnaður (tap) á hlut	0,12 (	0,16)

10. Vaxtaberandi skuldir

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

	31.3.2012	31.3.2011
Vaxtaberandi skuldir samtals	17.983.100	17.556.931
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(545.788) (	527.270)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	<u>17.437.312</u>	<u>17.029.661</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	545.788	527.270
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	1.401.938	1.267.772
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Brúarvog 1-3	46.606	0
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Suðurlandsbraut 14	0	261.040
Yfirdráttarlán	65.948	77.442
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>2.060.280</u>	<u>2.133.524</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>19.497.592</u>	<u>19.163.185</u>

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirbyggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Á sama máta var endurbygging Suðurlandsbrautar 14 fjármögnuð með skammtímalán, sem var endurfjármagnað sem langtímalán á tímabilinu. Á tímabilinu hófust framkvæmdir við Brúarvog 1-3 sem verða fjármagnaðar sem skammtímalán á meðan framkvæmdir standa yfir.

Skýringar, frh.:

Vaxtaberandi skuldir frh.

Tafla yfir skilmála annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 31.3.2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 31.3.2011
Skuldir í ISK, verðtryggð	4,9-5,50%	17.983.100	5,25-5,50%	17.556.755
Skuldir í ISK, óverðtryggð	6,90%	1.514.492	6,90%	1.606.430
Vaxtaberandi skuldir samtals		<u>19.497.592</u>		<u>19.163.185</u>

11. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.3.2012	31.3.2011
Viðskiptaskuldir	132.448	139.430
Áfallnir ógreiddir vextir	26.572	52.500
Aðrar skammtímaskuldir	174.194	126.219
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>333.214</u>	<u>318.149</u>

12. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

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

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins á tímabilinu.

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Öll kaup á fasteignum eru af Landsbankanum hf. eða vegna fullnustu á kröfum fyrir bankann.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í lok tímabilsins:	2012	2011
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	839.710	760.862
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(15.746.655)	(15.438.397)
Krafa á Landsbanka og dótturfélög	173.323	1.601.103
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf.	0	(3.153.900)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(222.297)	(328.322)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	4.863	3.251
Seld þjónusta til dótturfélags Landsbankans hf.	45.679	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(1.533)	(6.362)

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

13. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf er að félagið greiði þrotabúinu 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.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skilaði greinargerð við fyrirtöku þar sem aðallega var krafist frávísunar, til vara sýknu af öllum kröfum þrotabúsins og til þrautavara lækkunar á kröfum.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

14. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Engir atburðir hafa gerst eftir lok reikningstímabilsins sem greina ber frá í árs hlutareikningi félagsins.

Skýringar, frh.:

Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfsþætti og þeir eru:

- Rekstur móðurfélagsins
- Þróunareignir (til 31.12.2011)
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna

15. Rekstrarstarfsþættir

1.1. - 31.3.2012

	Rekstur Móðurfélagsins	Þróunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur atvinnu- eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila			311.607	115.612	267.330	0	694.549
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0		90.000	34.254	0	0	124.254
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	29.808						29.808
Rekstrartekjur innan samstæðunar	59.723		0	0	0	(59.723)	0
Rekstrartekjur alls	89.531	0	401.607	149.866	267.330	(59.723)	848.611
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna			(55.002)	(28.723)	(62.223)	0	(145.948)
Rekstur í fasteignum			(98.856)	(29.547)	0	0	(128.403)
Stjórnunarkostnaður	(60.446)		(20.547)	(15.794)	(29.880)	59.723	(66.944)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	29.085	0	227.202	75.802	175.227	0	507.316
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	100.000	35.000	98.550	0	233.550
Afskriftir	(505)		(2.539)	(1.006)	(75)	0	(4.125)
Rekstrarhagnaður	28.580	0	324.663	109.796	273.702	0	736.741
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(564.587)
Tekjuskattur							(34.431)
Hagnaður/ heildarhagnaður tímabilsins							137.723
Eignir samtals	8.806.146	0	13.268.864	5.714.359	10.313.884	(9.019.750)	29.083.503
Skuldir samtals	154.341	0	8.008.460	4.482.021	7.786.875	0	20.431.697

Skýringar, frh.:

15. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Próunareignir	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Rekstur atvinnu- eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir							
1.1. - 31.3.2011							
Leigutekjur frá þriðja aðila			298.279	117.784	168.155	0	584.219
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila			88.537	28.000		0	116.537
Þjónustutekjur frá þriðja aðila							0
Rekstrartekjur innan samstæðunar	20.376					(18.555)	1.821
Rekstrartekjur alls	<u>20.376</u>	<u>0</u>	<u>386.816</u>	<u>145.784</u>	<u>168.155</u>	<u>(18.555)</u>	<u>702.577</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(17.443)	(56.258)	(29.584)	(45.370)	0	(148.655)
Rekstur í fasteignum		0	(89.105)	(17.832)	0	0	(106.937)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(33.584)	7.673	(14.171)	(17.527)	(208)	18.555	(39.262)
Rekstrhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(13.208)	(9.770)	227.282	80.841	122.577	0	407.723
Sölutap fjárfestingareigna					(1.700)	0	(1.700)
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	0	0	0	0	0	0
Afskriftir	(152)	(242)	(10.567)	(1.575)	(313)	0	(12.849)
Rekstrhagnaður	(13.360)	(10.012)	216.715	79.266	120.564	0	393.174
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(513.446)
Tekjuskattur							(536)
Tap/ heildartap tímabilsins							<u>(120.808)</u>
Eignir samtals	<u>3.191.230</u>	<u>2.792.689</u>	<u>13.037.763</u>	<u>4.472.222</u>	<u>7.463.251</u>	<u>(3.154.026)</u>	<u>27.803.129</u>
Skuldir samtals	<u>110.241</u>	<u>2.410.156</u>	<u>12.414.207</u>	<u>3.850.159</u>	<u>5.937.377</u>	<u>0</u>	<u>24.722.140</u>

12 SKÝRSLA PWC

Reginn hf.

30. apríl 2012

Verðmat á
fjárfestingareignum Regins
hf. í árslok 2011.



Reginn hf.
Helgi S. Gunnarsson
Hagasmára 1
Kópavogi

Verðmatsskýrsla á fjárfestingareignum

Samkvæmt ráðningarsamningi dagsettu 13. apríl 2012 var PricewaterhouseCoopers ehf. falið að leggja mat á aðferðarfræði og útreikninga stjórnenda Regins hf. við mat á virði fjárfestingareigna félagsins í árslok 2011.

Fyrirtækjaráðgjöf PricewaterhouseCoopers vann verk þetta og ábyrgð á þeirri vinnu var hjá Kristjáni Markúsi Bragasyni. Ábyrgðaraðili verksins er sérfræðingur PwC í verðmötum og hefur mikla þekkingu á starfsemi fasteignarfélaga sem og rekstrarlegu umhverfi og skattalegu umhverfi þeirra.

Við vinnu okkar fékk PwC afhent líkön og útreikninga fyrir hverja og eina fasteign Regins. Okkar vinna fólst í yfirferð á forsendum og aðferðarfræði við verðmat á fasteignum félagsins. Farið var yfir forsendur með stjórnendum og óskað eftir útskýringum og röksemdafærslum þar sem það átti við.

Við mat á virði eigna Regins var beitt viðurkenndum verðmatsaðferðum og horft til alþjóðlegs reikningsskilastaðals IAS 40. Aðferðarfræði stjórnenda Regins í verðmati á fjárfestingareignum félagsins byggir á raunvaxtalíkani fyrir flestar eignir. Veginni ávöxtunarkröfu er beitt á fjárflæði sem áætlað er út frá núgildandi leigusamningum þar sem það á við.

Fjárflæði tekur tillit til þess hver raunverulegur kostnaður er við hverja eign en leiðréttingar eru gerðar í þeim tilvikum þar sem stjórnendur Regins mátu kostnað að einhverju leyti vanmetinn eða óframkominn í þeim rekstrartölum sem notaðar voru. Leiðréttingar voru einnig gerðar þar sem tekjur er ekki fyllilega í samræmi við markaðsforsendur til framtíðar.

Reiknað er vænt fjárflæði af hverri eign næstu 50 árin frá og með árinu 2012. Er þetta eðlileg aðferðarfræði að mati PwC. Ef hækkningar voru í samningsbundnum leigugreiðslum þá er tekið tillit til þeirra í væntu fjárflæði. Sama á við í þeim tilvikum þar sem óvenjulega hagstæðir leigusamningar, sem ekki mátti vænta framlengingar á, voru til staðar. Matslíkanið miðast við raunfjárhæðir úr fjárhagsbókhalda Regins þar sem það lá fyrir.

Eignir eru almennt metnar til lengri tíma miðað við 95% útleiguhlutfall til að mæta eðlilegu útleiguhlutfalli og skipti þá ekki máli hvort núverandi leigusamningar jafngilda 100% nýtingu í útleigðum fermetrum. Vegna óvissu á íslenskum fasteignamarkaði þá er þeirri aðferðarfræði beitt að verði niðurstaða útreiknings á matsverði hvernar eignir til þess að reiknað matsvirði er lægra en síðasta bókfært verð, þá er matsbreyting til lækkunar færð að fullu. Væri reiknað matsverð herra en síðasta bókfært verð, þá var af varfærnisástæðum farið með nánari hætti yfir hverja þá eign sem slík staða kom upp.

Vinna PwC var unnin í mars og aprílmánuði ársins 2012. Samhliða vinnu okkar voru fjölmargar eignir skoðaðar og rætt við umsjónarmenn þeirra hjá Regin. Verðmat hvernar eignar er miðað við árslok ársins 2011. Niðurstöðu í þessari samandregnu skýrslu er skipt niður í starfsþætti

Regins, Smáralind, Knatt- og Kvikmyndahöllina í Egilshöll og Atvinnuhúsnæði sem eru allar aðrar eignir.

Ávöxtunarkrafa á frjálst fjárflæði

Forsendum um ávöxtunarkröfu sem beitt er til núvirðingar á frjálsu fjárflæði til félagsins er tvískipt. Almenn er sömu ávöxtunarkröfu beitt á allar aðrar eignir Regins fyrir utan Smáralind. Ávöxtunarkrafa Smáralindar er sérstaklega metin, meðal annars m.t.t. stærðar eignarinnar og meiri áhættu sem henni fylgir.

Smáralind

Gengið er út frá raunvaxtakröfu við mat á ávöxtunarkröfu til fjárstreymis Smáralindar. Ástæðan fyrir þessu eru sú að tekjur félagsins eru nær alfarið verðtryggðar en sumir leigusamningar eru með veltutengingu og næst með þeim hætti einnig verðtrygging tekna að hluta.

Gert er ráð fyrir að kostnaður við lánsfé, miðað við verðtryggða vexti, nemi um 5,5 % og raunávöxtunarkrafa til eiginfjár er metin 12,57-12,77%. Notast er við tvískipt áhorf á ávöxtunarkröfuna. Notuð er lægri ávöxtunarkrafa fyrstu fimm árin en sú krafa hækkar svo fyrir tímabilið eftir það. Horft er til mismunandi flokka verðtryggðra ríkisskuldabréfa vegna þessara tímabila og skýrir það mismuninn. PwC er sammála þessari aðferðarfræði.

Miðað er við 2,4% verðtryggða ávöxtunarkröfu sem ígildi áhættulausrar kröfu fyrstu fimm árin og 3,1% ávöxtunarkröfu fyrir tímabilið eftir það.

Í mati á ávöxtunarkröfu til eiginfjár er miðað við beta-gildi sem er vegið miðað við fasteignarekstur að ¾ hlutum og verslunarrekstur að ¼ hluta. Er þetta til samræmis við áhættugreiningu vegna tekjutengingar sumra leigusamninga. Vegna stærðar og sérstöðu eignarinnar er það mat PwC að réttilega sé miðað við 30% eiginfjárlutfall, sbr. töflu til hliðar.

Yfirfæranlegt tap félagsins er að fjárhæð um 3,7 milljarðar króna. Eftirstæður skattalegur fyrningarstofn nemur 7,5 milljörðum króna. Vegna þessa er fyrirsjáanlegt að skattgreiðslur hefjist ekki fyrir en í fyrsta lagi árið 2022. Til samræmis við það er litið framhjá skattlegum áhrifum við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Af þessu leiðir þar sem ekki er gert ráð fyrir greiðslu skatta heldur notkunar á yfirfæranlegu skattalegu tapi, þá er ekki tekið tillit til skattspörunar vaxtagjalda í útreikningi á veginni ávöxtunarkröfu. PwC gerir hvorki athugasemdir við þessar forsendur né aðferðarfræðina.

Aðrar eignir en Smáralind, þ.e. Egilshöll og Atvinnuhúsnæði

Gengið er út frá raunvaxtakröfu við mat á ávöxtunarkröfu til fjárstreymis félagsins annarra eigna er Smáralindar. Ástæðan fyrir þessu eru sú að tekjur félagsins er nær fullkomlega verðtryggðar í ljós þess að leigusamningar eru langflestir bundnir vísitölu neysluverðs.

Miðað er við að eigið fé nemi fimmtungi af heildareignum félagsins sem að öðru leyti eru fjármagnaðar með lánsfé. Gert er ráð fyrir að kostnaður við lánsfé, miðað við verðtryggða vexti,

Ávöxtunarkrafa, grunn forsendur Tímabilið 2012-2016

Fjármagn	Hlutfall	Kostnaður	Veginn hluti
Eigið fé	30,00%	12,57%	3,77%
Lánsfé	70,00%	5,51%	3,86%
		WACC	7,63%

Ávöxtunarkrafa, grunn forsendur Tímabilið umfram 2017

Fjármagn	Hlutfall	Kostnaður	Veginn hluti
Eigið fé	30,00%	12,77%	3,83%
Lánsfé	70,00%	5,51%	3,86%
		WACC	7,69%

Ávöxtunarkrafa, grunn forsendur

Fjármagn	Hlutfall	Kostnaður	Veginn hluti
Eigið fé	20,00%	11,00%	2,20%
Lánsfé	80,00%	5,45%	3,49%
		WACC	5,69%

nemi 5,45 % og raunávöxtunarkrafa til eiginfjár er metin 11%. Að gefnum ofangreindum forsendum er ávöxtunarkrafa til fjárlæðis (FCFF) metin 5,69%.

Þessari vegnu ávöxtunarkröfu, 5,69% er beitt á nær allar eignir. Til samræmis við áhættugreiningu ákveðinna eigna þá er hærri kröfu beitt á Sundlaugarvegs 30A. Vegin ávöxtunarkrafa á þá eign nemur 8,44%. Við mat eiginfjárlutfall er miðað við aðferðarfræði IAS 40 um að matið skuli fara fram miðað við þá forsendu að ótengdur þriðji aðili skilgreinist sem hugsanlegur kaupendur að viðkomandi eign.

Af þeim sökum er ekki miðað við raunverulegt eiginfjárlutfall Regins, heldur miðað við hvert líklegt eiginfjárlutfall yrði hjá þriðja aðila og hver kostnaður yrði af fjármögnun hjá slíkum aðila. Af þeim sökum er PwC sammála því mati stjórnenda Regins að eðlilegt sé að miða við 20% eiginfjárlutfall, sbr. töflu fyrir ofan. PwC gerir hvorki athugasemdir við þessar forsendur né aðferðarfræði hér að ofan.

Næmnigreining

PwC hefur tekið saman upplýsingar um næmni á helstu forsendum er varðar fjármögnunar félagsins. Þessar forsendur hafa mikil áhrif á verðmatið og niðurstaðan mjög viðkvæm fyrir breytingum. Tafla að neðan sýnir næmni allra annarra eigna en Smáralindar, en það eru Egilshöllin og Atvinnuhúsnæði. Sýnd er næmni með breyttu eiginfjárlutfalli á lóðréttum ás og mismunandi kröfu á eigið fé á lárétta ásnúm.

Aðrar eignir en Smáralindin

Næmnigreining lárétt er krafa á eigið fé, lóðrétt er eiginfjárlutfallið

eiginfjárlutfall	Krafa á eigið fé				
	10,75%	11,00%	11,25%	11,50%	
17,50%	1.186.056.000	1.141.219.000	1.096.864.000	1.052.984.000	
20,00%	1.024.655.000	975.431.000	926.806.000	878.772.000	
22,50%	869.474.000	816.255.000	763.758.000	711.970.000	
30,00%	438.292.000	375.148.000	313.103.000	252.130.000	

Egilshöllin samanstendur af Knatthöllinni og Kvikmyndahöllinni. Jákvæð matsbreyting er á Knatthöllinni en neikvæð á Kvikmyndahöllinni. Taflan að neðan sýnir næmni á útreikningi matsbreytingar Knatthallarinnar, þar sem mismunandi eiginfjárlutfalli er beitt (lóðrétti ásinn) og kröfu á eigið fé (lárétti ásinn). Hér er Knatthöllin sýnd sérstaklega þar sem um verulega hækkun er að ræða.

Knatthöllin

Næmnigreining lárétt er krafa á eigið fé, lóðrétt er eiginfjárlutfallið

eiginfjárlutfall	Krafa á eigið fé				
	10,75%	11,00%	11,25%	11,50%	
17,50%	1.093.523.000	1.070.870.000	1.048.461.000	1.026.293.000	
20,00%	1.011.981.000	987.112.000	962.547.000	938.280.000	
22,50%	933.582.000	906.696.000	880.175.000	854.011.000	
30,00%	715.753.000	683.854.000	652.510.000	621.709.000	

Næmnigreining á matsbreyting Smáralindar er sýnd hér að neðan. Breytt eiginfjárlutfall er sýnt á lárétta ásnúm (þar sem beta-gildi vegna útreiknings á kröfu til eiginfjár er haldið föstu). Krafa á eigið fé er á lóðréttu ásnúm

Hver yrði matsbreyting Smáralindar miðað við breytta kröfu á eigið fé og mismunandi eiginfjárlutfall

krafa á eigið fé	Eiginfjárlutfall (beta gildi haldið kjurru)					
	20,00%	25,00%	30,00%	35,00%	40,00%	
11,76%	2.250.063	1.661.775	1.128.835	643.956	201.068	
12,26%	2.069.172	1.458.409	908.269	410.340	-42.315	
12,76%	1.893.867	1.262.470	696.874	187.500	-273.468	
13,26%	1.723.892	1.073.558	494.087	-25.294	-493.293	
13,76%	1.559.008	891.300	299.392	-228.709	-702.606	

Verðmatsniðurstaða hvers starfsþáttar

Smáralind

Verðmat þessarar eignar var metið með aðferð sem byggir á áætluðu lausu fjárflæði.

Til samræmis við IAS 40 þarf einnig að hafa í huga að árið 2010 kom fram óskuldbindandi kauptilboð í eignina. Ofangreindur reikningsskilastaðall ber með sér að líta þurfti til vísbendinga um markaðsverð fjárfestingareigna þar sem slíkar vísbendingar eru.

Af þessari ástæðu er niðurstaða verðmats Smáralindar með þeim hætt að vægi ofangreinds tilboðs er 20% og útreikningur á fjárflæði eignarinnar er metið s 80% af heildarvirðinu. Árið 2010 var vægi tilboðsins 30% í útreikningi á virði eignarinnar. Það er mat PwC að þessi aðferðarfræði sé eðlileg og til samræmis við IAS 40.

Félagið á mikið yfirfæranlegt skattalegt tap sem og afskriftarstofna, samtals að fjárhæð 11,2 milljarðar kr. er ekki gert ráð fyrir skattgreiðslum í áætlunum af eigninni fyrr en árið 2022.

Tekið er tillit til þess í útreikningi á veginn ávöxtunarkröfu sem beitt er á áætlað fjárflæði eignarinnar.

Reiknað virðismat Smáralindar út frá ofangreindum forsendum er því 12.122 mkr. PwC gerir hvorki athugasemdir við þessa útreikninga né aðferðafræði sem beitt var.

Egilshöll

Egilshöllin samanstendur af Knatthöllinni og Kvikmyndahöllinni.

Notað markaðsverð leigutekna á Knatthöllinni á mánuði í útreikningum er 41,7 mkr, á mánuði. Einn stór leigutaki er af eigninni, Reykjavíkurborg, ásamt aðilum með óverulegan hluta hússins. Kvikmyndahöllin er sá hluti hússins sem hýsir aðstöðu Sambíóa ásamt því að í þeim hluta hússins stendur yfir uppsetning á keilusal sem Keiluhöllin leigir. Mat á virði kvikmyndahlutans byggir á núvirtu sjóðsflæði samkvæmt gildandi leigusamningum. Mat á virði þess hluta hússins sem hýsir Keiluhöllina byggir á áætlun samkvæmt leigusamningi, sem felur í sér fastar greiðslur sem og veltutengingu.

Samtals reiknast endurmat á Knatthöllinni á árinu 2011 kr. 987 mkr. en lækkun á matsvirði vegna Knatthallarinnar nemur 139 m.kr. Samtals er því Egilshöllin endurmetin til hækkunar að fjárhæð 824 m.kr. PwC gerir hvorki athugasemdir við þessa útreikninga né aðferðafræði sem beitt var.

Atvinnuhúsnæði

Aðrar eignir félagsins (Reginn Atvinnuhúsnæði) eru annars vegar eignir keyptar árið 2011 og hins vegar eignir keyptar árin 2009 og 2010.

Metið virði

	Skipting
Kauptilboð 2010	20%
Rekstrarvirði	80%
Vegið virðismat	12.122.088

Helstu kennitölur

Mánaðarleiga ár 1 (þús kr.)	102.750
Endurgreiðslutími í mán. Heildarvirði	118,0
Fermetrar skv. FMR	61.552
Mánaðarleiga pr. Fermeter	1.791
Virði pr m2	196.940

Þær eignir sem keyptar voru á árinu 2011 eru að mati stjórnenda Regins hf. keyptar það nálægt áramótum sem er viðmiðunarpunktur í verðmati þessu og gefur kaupverðið skýra mynd af markaðsverðmæti þeirra.

Því er það mat stjórnenda Regins að ekki sé þörf á að reikna eða endurmeta þessar eignir. Kaupverð þeirra er ígildi gangverðs þann 31 desember 2011. Bókfært verð þessa hluta í árslok 2011 nam um 3,6 milljörðum króna.

PwC er því sammála þessari aðferðarfræði og gangvirðismati eignanna í árslok 2011.

Allar aðrar eignir félagsins voru metnar út frá veginn i ávöxtunarkröfu sem greind var að ofan. Sambærilegum hætti var beitt við skilgreiningu á sjóðsstreymi til lengri tíma á öllum þeim eignum. Við vinnu á reiknuðu matsverði þessara eigna var farið yfir hverja eign fyrir sig og tilhlýðilegri varkárni er beitt við matið.

Notast var við tekjur samkvæmt fyrirliggjandi leigusamningum og væntri framtíðarleiguþróun þeirra. Fjárhagsgögn og viðhaldsskýrslur voru metnar og í sumum tilfellum var farið á vettvang að skoða eignirnar.

Stjórnendur meta það svo að sú matsbreyting sem reiknast á þessum eignum, 151 m.kr. sé eðlilega metin og til samræmis við IAS 40. Þessi fjárhæð er nettó fjárhæð þar sem sumar eignir hækkuðu miðað við síðasta bókfært verð og aðrar lækkuðu.

Bókfært virði þeirra eigna nam um 9,7 milljörðum króna í árslok 2010 með matsbreytingu og nam matsbreyting þeirra innan ársins 2011, 151 m.kr.

PwC gerir hvorki athugasemdir við þessa útreikninga né aðferðafræði sem beitt var.

Samandrengrin niðurstaða : Matsbreyting ársins og matsvirði eigna í árslok 2011

Matsbreyting ársins nemur 1.672.305.000 krónum í heild sinni og skiptist með eftirfarandi hætti niður starfsþætti Regins. Skipting matsbreytingar er sýnd eftir hverjum starfsþáttalið Regins í töflu hér að neðan.

	Smáralind	Egilshöll	Reginn Atvinnuhúsnæði	Samtals
Bókfært virði fyrir matsbreytingu í árslok 2011	11.425.161.535	4.464.582.727	9.542.311.738	25.432.056.000
Matsbreyting ársins 2011	696.874.000	824.097.000	151.334.000	1.672.305.000
Bókfært virði í árslok 2011 með matsbreytingu	12.122.035.535	5.288.679.727	9.693.645.738	27.104.361.000

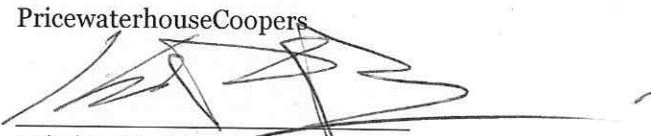
Bókfært verð fjárfestingareigna Regins hf. nam fyrir færslu matsbreytingar kr. 25.432.056 þús. í árslok 2011.

Það er mat mitt að matsbreyting í heild sinni fyrir eignir félagsins sé réttilega metin kr. 1.672.305 þús.

Það er því mat PwC að matsvirði fjárfestingareigna Regins í árslok 2011 sem útreikningar stjórnenda Regins sýna að sé, að meðtalinni matsbreytingu ársins, kr. 27.104.361 þús. sé eðlilegt og gerir PwC ekki athugasemdir við þessa niðurstöðu.

Það er mat PwC að þetta matsvirði sé reiknað til samræmis við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 40 um fjárfestingareignir og staðfestir PwC þetta mat með undirskrift umsjónarmanns verkefnisins fyrir hönd PwC, hér að neðan.

PricewaterhouseCoopers



Kristján Markús Bragason
Partner

kristjan.m.bragason@is.pwc.com