

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2017

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	9
Efnahagsreikningur	10
Eiginfjárfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	31
Stjórnarháttaryfirlýsing	32
Ófjárhagslegar upplýsingar	35

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið á 122 fasteignir sem alls eru um 329 þús. m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.555.300.000 kr. Hluthafar í félaginu voru 760 í ársbyrjun en 650 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	12,88%
Gildi lífeyrissjóður	7,38%
Sigla ehf.	6,43%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	6,11%
Eaton Vance Management	5,83%
Stapi lífeyrissjóður	5,77%
Stefnir hf.	5,71%
Birta lífeyrissjóður	4,75%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	3,08%
Júpiter rekstrarfélag hf.	3,07%

Rekstur og fjárhagsstaða

Starfsemi á árinu einkenndist af áframhaldandi vexti á tekjum og jafnvægi í fjárhagslegum þáttum. Útleiguhlutfall er áfram hátt og samsetning leigutaka er samkvæmt markmiðum félagsins. Miklar breytingar urðu á öllum rekstrarforsendum í stærstu eign félagsins, þ.e. Smáralind, fjölmargir nýir og eldri leigutakar opnuðu ný og endurbætt leigurými. Þar má nefna alþjóðlegu vörumerkin Zara, H&M og veitingastaðinn O'Learys o.fl. Unnið var að endurfjármögnun félagsins með útgáfu skuldabréfa undir nýjum 70 ma. kr. útgáfuramma sem kynntur var í maí sl.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 7.124 millj. kr. á árinu 2017 samanborið við 6.643 millj. kr. árið 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2017 var 4.531 millj. kr. samanborið við 4.377 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 3.789 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Hlutdeild minnihluta á tímabilinu er 42 millj. kr.

Heildareignir samstæðunnar námu 99.567 millj. kr. í árslok 2017 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 97.255 millj. kr. Eigið fé félagsins var 34.652 millj. kr. og þar af hlutafé 1.555 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 35% í lok árs. Eignarhluti minnihluta var 1.564 millj. kr í árslok.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2018, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2017 telur 122 fasteignir samtals 329.372 m² að stærð sem flokkast þannig:

Verslunarhúsnæði	30%
Skrifstofuhúsnæði	32%
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	19%
Hótel	5%
Íþróttar-, mennta og afþreyingarhúsnæði	14%

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Breytingar á eignasafni

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2017 voru eftirfarandi:

Í tengslum við uppfærslu og endurskipulagningu á verslanamiðstöðinni Smáralind hefur félagið ráðist í umtalsverðar fjárfestingar. Fjárfestingar hafa verið í tengslum við nýja leigusamninga sem og uppfærslu og breytingar á sameign, ytra byrði og lóð. Alls voru nýfjárfestingar í Smáralind 3.000 millj. kr.

Fjárfestingar félagsins í miðbæ Reykjavíkur, á lóðinni Austurbakka 2, gengu samkvæmt áætlunum. Reginn er að fjárfesta í verslana- og þjónusturými á Hafnartorgi sem og reit 5b sem gengur undir nafninu Austurhöfn. Fjárfestingin nær til alls tæplega 12.000 m² sem verða afhentir félaginu að hausti 2018 og 2019.

Í tengslum við nýja leigusamninga hefur verið unnið að nýfjárfestingum í nokkrum eignum félagsins. Þær fjárfestingar sem hafa verið umfangsmestar eru í Hlíðasmára 12, Dvergshöfða 2 og Egilshöll.

Á árinu var gengið frá kaupum Regins á 55% hlut í félaginu FM-hús ehf. FM-hús ehf. á og rekur 4 skólabýggingar í Hafnarfirði og Garðabæ, sem og eitt skrifstofuhúsnæði í Hafnarfirði. Við kaup Regins töldu eignir félagsins um 10.000 m². Fjárhagsskipan félagsins hefur verið endurskipulögð og hóf félagið að fjárfesta á árinu í arðbæru atvinnuhúsnæði. Félagið keypti fasteignina Njarðarnes 3-7 og Reyki fasteignafélag ehf. sem á eignir við Glerárgötu 26, 30 og 32 og eru allar þessar eignir á Akureyri. Að fjárfestingartíma liðnum er gert ráð fyrir að FM-hús verði keypt inn í samstæðu Regins að fullu og greitt verði fyrir félagið með reiðufé eða nýjum hlutum í Reginn.

Á árinu voru keyptar þrjár minni fasteignir, Vatnagarðar 10, Selhella 13 og hæð að Þverholti 14.

Um mitt sumar var skrifað undir samkomulag um sölu á 50% hlut í félaginu 201 Miðbær ehf. Með sölunni hefur Reginn selt alla hluti sína í félaginu. Félagið fer með eignarhald á byggingarrétti á lóðum 03 og 04 sunnan Smáralindar í hverfinu sem hefur gengið undir nafninu Smárabyggð.

Á árinu hefur félagið selt 17 fasteignir og var söluverð þessara eigna 973 millj. kr.

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

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verkswið gagnvart forstjóra. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið nú sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti ársreiknings félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samtæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samtæðureikningum sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samtæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samtæðunnar á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samtæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samtæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samtæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um samtæðuársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 13. febrúar 2018.

Í stjórn félagsins:

Ísmaður
Björninn Hrafnkelsson
Guðrún Þorvaldsson

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Regins hf. („samstæðan“) fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Viðbrögð í endurskoðuninni

Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna félagsins nam 97.255 millj. kr. í árslok 2017. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 2.928 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja stig í flokkunarkerfi gangvirðismats eins og fram kemur í skýringu 3.

Mat á fjárfestingareignum félagsins er lykilþáttur í endurskoðun á ársreikningi samstæðunnar þar sem fjárfestingareignir eru verulegur hluti heildareigna og niðurstöður virðismats byggja á áætlunum stjórnenda um afkomu ásamt forsendum stjórnenda við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðstreymis einstakra eigna. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir á faglegt mat stjórnenda.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 3 og 9.

Við, ásamt verðmatssérfræðingum okkar, lögðum mat á forsendur sem stjórnendur nota við mat á fjárfestingareignum sem unnið er niður á hverja sjóðskapandi eign. Í þeirri vinnu fólst m.a.:

- Farið var yfir reiknilíkan félagsins og lagt var mat á það í heild.
- Við yfirlitum og mátum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og áætlun um rekstrarkostnað sem eru því mikilvægar forsendur.
- Við skoðuðum forsendur fyrir ávöxtunarkröfu í útreikningi, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.
- Við yfirlitum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.
- Við yfirlitum skýringar í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við ársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur á félaginu við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum lesið aðrar upplýsingar í ársskýrslu og höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson bera ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Kópavogi, 13. febrúar 2018

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur	4	7.124	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.246)	(1.908)
		<u>4.878</u>	<u>4.735</u>
Stjórnunarkostnaður		(347)	(358)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		4.531	4.377
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	<u>2.928</u>	<u>3.745</u>
Rekstrarhagnaður		7.459	8.122
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		48	39
Fjármagnsgjöld		(2.750)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(2.702)</u>	<u>(2.847)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.757	5.275
Tekjuskattur	16	<u>(968)</u>	<u>(1.032)</u>
Heildarhagnaður ársins		<u><u>3.789</u></u>	<u><u>4.243</u></u>
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		3.747	4.243
Hlutdeild minnihluta		42	0
Hagnaður / heildarhagnaður ársins		<u>3.789</u>	<u>4.243</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut	14	2,41	2,78

Skýringar á bls. 13 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	97.255	83.027
Eignir til eigin nota	10	108	105
Fastafjármunir		97.363	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	862	956
Handbært fé	12	1.342	888
Veltufjármunir		2.204	1.844
Eignir samtals		99.567	84.976
Eigið fé			
Hlutfé		1.555	1.555
Varasjóðir		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		9.237	4.995
Óráðstafað eigið fé		10.476	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags		33.088	29.341
Hlutdeild minnihluta		1.564	0
Eigið fé	13	34.652	29.341
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	53.431	44.506
Tekjuskattsskuldbinding	16	6.362	5.130
Langtímaskuldir		59.793	49.636
Vaxtaberandi skuldir	15	4.084	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	1.038	1.006
Skammtímaskuldir		5.122	5.999
Skuldir samtals		64.915	55.635
Eigið fé og skuldir samtals		99.567	84.976

Skýringar á bls. 13 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2017

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
Árið 2016						
Eigið fé 1.1.2016	1.429	9.080	0	11.755		22.264
Heildarhagnaður ársins				4.243		4.243
Hlutfjárfærsla	126	2.708				2.834
Framlag í lögbundinn varasjóð		32		(32)		0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			4.995	(4.995)		0
Eigið fé 31.12.2016	1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Árið 2017						
Eigið fé 1.1.2017	1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Hlutdeild minnihluta					1.522	1.522
Heildarhagnaður ársins				3.747	42	3.789
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			4.242	(4.242)		0
Eigið fé 31.12.2017	1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652

Skýringar á bls. 13 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		3.789	4.243
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	2.928)	(3.745)
Afskriftir	10	9	9
Hrein fjármagnsgjöld	8	2.702	2.847
Tekjuskattur	16	968	1.032
		<u>4.540</u>	<u>4.386</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		3	81
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	56)	135
		<u>4.487</u>	<u>4.602</u>
Innheimtar vaxtatekjur		48	38
Greidd vaxtagjöld	(	2.301)	(2.072)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.234</u>	<u>2.568</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9 (	9.252)	(4.546)
Söluverð fjárfestingareigna	9	957	121
Fjárfesting í eignum til eigin nota	10 (	12)	(55)
Söluverð eigna til eigin nota	10	0	15
Yfirtekið handbært fé		1.198	151
Aðrar skammtímakröfur, breyting		224	851
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>6.885)</u>	(<u>3.464)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný lán	15	13.483	0
Skammtímaskuldir, breyting	(	1.396)	2.718
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	(	6.981)	(1.642)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.106</u>	<u>1.076</u>
Hækkun á handbæru fé		455	180
Handbært fé í ársbyrjun		888	708
Handbært fé í árslok	12	<u>1.343</u>	<u>888</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9 (	3.048)	(11.053)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum	(	38)	(98)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		2.910	8.303
Hlutafjáráukning		0	2.834
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		176	14
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	9 (	43)	(146)
Söluverð fjárfestingareigna	9	43	146

Skýringar á bls. 13 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2017 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

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. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 27.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 13. febrúar 2018.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 9 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 16 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningssskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt stöðlunum í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar og skuldar flokkast á mismunandi stig í stigaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Fært er á milli stiga í stigaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 9 um fjárfestingareignir.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2017	2016
Leigutekjur	6.607	6.111
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	517	532
Rekstrartekjur samtals	7.124	6.643

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. 4% leigutekna eru vegna samninga sem eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2016: 8 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2017 (desember 2016). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2017	2016
Innan 1 árs	6.309	5.914
Eftir 1 ár en innan 5 ára	21.082	18.648
Eftir meira en 5 ár	23.831	22.863
	51.222	47.425

Um 9% af leigutekjum samstæðunnar 2017 komu frá stærsta leigutakanum (Reykjavíkurborg) samanborið við 10% árið 2016 (Hagar hf.).

Skýringar, frh.:

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2017	2016
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	1.115	989
Tryggingar	70	71
Rekstur í fasteignum	753	620
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	308	228
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	2.246	1.908

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	390	404
Lífeyrисиðgjöld	43	45
Önnur launatengd gjöld	33	37
Laun og launatengd gjöld samtals	466	486
Ársverk	28	32
Stöðugildi í lok árs	28	26

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	263	260
Stjórnunarkostnaður	203	226
Laun og launatengd gjöld samtals	466	486

7. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi	13	10
Önnur þjónusta	23	23
Þóknun til endurskoðanda	36	33

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur	48	39
Fjármunatekjur samtals	48	39
Vaxtagjöld	(2.017)	(2.102)
Verðbætur	(733)	(784)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.750)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.702)	(2.847)

9. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

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

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2016:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarlutfall er áætlað 97,5%, meðaltal 97,5% (2016: 97,5-98,0%, meðaltal 97,6%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 2.928 millj. kr. (2016: 3.745 millj. kr.).

Sundurliðun fjárfestingareigna 2017:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Alls
Bókfært verð						
Staða 1.1.	29.824	24.030	9.618	9.750	9.804	83.027
Fjárfesting á árinu	290	1.779	873	40	3.537	6.519
Endurbætur á árinu	4.188	775	145	56	619	5.781
Selt á árinu	(471)	(260)	(270)	0	0	(1.000)
Matsbreyting ársins	1.105	621	273	353	576	2.928
Staða 31.12.	34.936	26.945	10.639	10.199	14.536	97.255

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2017:

Áætlaðar leigutekjur á						
fermetra á mán. í kr.	640-9.100	532-4.080	880-1.700	2.780-5.000	1.350-4.380	
Áætluð meðalleiga						
á fermetra á mán. í kr.	3.333	2.152	1.428	3.807	2.390	2.701
Veginn fjármagnskostnaður						
án skattspörunar (WACC)	6,2%-8,9%	5,6%-8,7%	6,3%-8,8%	5,9%-6,0%	5,5%-6,3%	
Vegið meðaltal	6,5%	6,4%	6,7%	6,0%	5,9%	6,3%

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna 2016:

	Versl- unar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir og afþreying	Alls
Bókfært verð						
Staða 1.1.	25.039	17.410	7.204	5.557	8.739	63.949
Fjárfesting á árinu	1.398	5.037	1.677	3.251	570	11.933
Endurbætur á árinu	2.177	1.216	168	37	68	3.666
Selt á árinu	(116)	(79)	(72)	0	0	(267)
Matsbreyting ársins	1.326	446	641	905	427	3.745
Staða 31.12.	29.824	24.030	9.618	9.750	9.804	83.027

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2016:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	590-14.700	520-4.100	450-2.000	2,700-4.900	1.100-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr.	3.115	2.115	1.361	3.733	2.156	2.577
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,3-8,6%	6,2-8,2%	6,4-8,5%	6,2-6,4%	5,9-8,0%	
Vegið meðaltal	6,7%	6,5%	6,9%	6,1%	5,8%	6,5%

	2017		2016	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	5.571	(5.571)	5.119	(5.119)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	8.241	(6.757)	7.428	(6.422)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 92.926 millj. kr. (2016: 75.229 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 51.915 millj. kr. (2016: 47.493).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 3.265 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 2.574 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 61.541 millj. kr. (2016: 54.739 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 82.288 millj. kr. (2016: 79.016 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 5.000 millj. kr. (2016: 4.500 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2017	2016
Kostnaðarverð		
Bókfært verð 1.1.	105	80
Keypt á árinu	12	55
Selt á árinu	0 (	21)
Afskrift ársins	(9)	(9)
Bókfært verð 31.12.	108	105

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptakröfur	515	418
Eftirstöðvar söluverðs	43	146
Aðrar skammtímakröfur	304	392
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	862	956

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 19.

12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

13. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.555 millj. kr. í árslok 2017 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Varasjóðir

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

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

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:

	2017	2016
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	11.431	11.431
Lögbundinn varasjóður	389	389
Varasjóðir alls	11.820	11.820

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

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Hlutdeild minnihluta

Reginn hf. keypti í ágúst sl. 55% hlutafjár í FM – húsum ehf. Í tengslum við kaupin var gengið frá hluthafasamkomulagi þar sem kveðið er á um að Reginn hf. eigi rétt á að kaupa hluti annarra hluthafa í félaginu og greiða með nýjum hlutum í Reginn hf. og/eða með peningum.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingaeignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundum 20. apríl 2015 og staðfest óbreytt á stjórnarfundum 20. mars 2017.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2017 og 2016. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018.

14. Hagnaður á hlut

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

	2017	2016
Hagnaður ársins	3.747	4.243
Hlutafé í ársbyrjun	1.555	1.429
Áhrif innborgaðs hlutafjár	0	98
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.555	1.527
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	2,41	2,78

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir

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

	2017	2016
Vaxtaberandi langtímaskuldir	55.215	45.803
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(1.784)	(1.297)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	53.431	44.506

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda	1.784	1.297
Skammtímalánalínur vegna framkvæmda og kaupa á eignum	2.300	3.696
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	4.084	4.993

Vaxtaberandi skuldir samtals	57.515	49.499
------------------------------------	--------	--------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldtagi	Vextir 2017	Bókfært verð 2017	Vextir 2016	Bókfært verð 2016
Verðtryggðar skuldir	2022-2043	3,85%	14.637	3,85%	14.568
Verðtryggðar skuldir	2043	3,95%	8.248	3,95%	8.429
Verðtryggðar skuldir	2040	3,90%	7.430	3,90%	7.790
Verðtryggðar skuldir	2022	3,60%	1.090	3,60%	1.497
Verðtryggðar skuldir	2043	4,35%	5.716	4,35%	5.734
Verðtryggðar skuldir, yfirteknar	2020-2044	3,9-4,35%	2.518		0
Verðtryggðar skuldir, skuldabréfarammi	2044	3,5-3,7%	7.706		0
Óverðtryggðar skuldir	2020	6,50%	3.186	7,50%	7.414
Óverðtryggðar skuldir	2018-2019	5,9%-6,4%	6.984	6,40%	4.067
Vaxtaberandi skuldir samtals			57.515		49.499

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2017	2016
Afborgun 2017	-	1.297
Afborgun 2018	1.784	8.786
Afborgun 2019	5.477	1.377
Afborgun 2020	4.983	1.383
Afborgun 2021	1.804	1.388
Afborgun 2022	7.703	1.392
Afborganir síðar	33.464	30.180
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	55.215	45.803

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2017.

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breytingar vaxtaberandi lána á árinu greinast þannig:	2017	2016
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	49.499	39.474
Ný lántaka	13.483	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	2.910	8.949
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(6.981)	(1.642)
Breyting á vaxtaberandi skammtímalánum	(1.396)	2.718
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	57.515	49.499

16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2017	2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.757	5.275
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 951	20,0% 1.055
Mismunur á áætluðum og álögðum gjöldum	0,3% 17	(0,4%) (23)
Virkur tekjuskattur	20,3% 968	19,6% 1.032

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2017	2016
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	5.130	4.062
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu	288	36
Tekjuskattur ársins	968	1.032
Tekjuskattur til greiðslu	(24)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	6.362	5.130

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	6.901	5.803
Viðskiptakröfur og aðir liðir	6	4
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(545)	(677)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	6.362	5.130

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	307	594
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	166	193
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	0	436
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	517	790
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	110	104
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	63	80
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	472	376
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	206	324
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	764	487
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	118	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	2.723	3.384

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2017 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptaskuldir	301	398
Áfallnir ógreiddir vextir	400	371
Aðrar skammtímaskuldir	337	237
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.038	1.006

18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu þar sem sett eru fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifaþætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

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

19. Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenna niðurfærslan er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 24 millj. kr. í árslok (2016: 26 millj. kr.).

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

	Skýr.	2017	2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	862	956
Handbært fé	12	1.342	888
Mesta mögulega tap samtals		2.204	1.844

Skýringar, frh.:

20. Lausafjárahætta

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

Samstæðan fylgist með 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 fyrir sjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 2.900 millj. kr. í árslok 2017 (2016: 3.104 millj. kr.).

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 meira en 5 ár
2017						
Vaxtaberandi skuldir	57.515	82.266	6.354	13.480	6.860	55.572
Viðskiptaskuldir	301	301	301	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	737	737	737	0	0	0
	58.553	83.304	7.392	13.480	6.860	55.572
2016						
Vaxtaberandi skuldir	49.499	73.124	7.239	13.471	17.315	35.099
Viðskiptaskuldir	398	398	398	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	608	608	608	0	0	0
	50.505	74.130	8.245	13.471	17.315	35.099

21. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti

	2017	2016
Fjárskuldir verðtryggðar	(46.709)	(38.018)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé	1.342	888
Fjárskuldir óverðtryggðar	(10.806)	(11.481)

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 95 millj. kr. (2016: 106 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2016.

Skýringar, frh.:

21. Markaðsáætla, frh.:

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 47.345 millj. kr. (2016: 38.018 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2017 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 473 millj. kr. (2016: 380 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Leigutekjur félagsins eru verðtryggðar miðað við neysluverðsvísitölu í samningum sem mynda um 96% af leigutekjum félagsins.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu verði.

	2017		2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	57.515	58.386	49.499	50.124

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

22. Rekstraráætla

Rekstraráætla 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 lausafjáráættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráættu 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.

23. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2017	2016
Tómas Kristjánsson, varaformaður (50% eign í Siglu ehf.)	50.000	50.000
Finnur Reyrr Stefánsson, varamaður (50% eign í Siglu ehf.)	50.000	50.000
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	10	10
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.)	1.522	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.	24	24

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

Skýringar, frh.:

23. Tengdir aðilar, frh.:

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

	2017		2016	
	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyris-sjóð	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyris-sjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	6,6	0,5	3,2	0,3
Benedikt K. Kristjánsson, varaformaður	4,6	0,5	6,4	0,7
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	3,8	0,4	3,6	0,3
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	3,8	0,4	3,6	0,3
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	3,7	0,3	3,2	0,3
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, varastjórn / endurskoðunarnefnd ...	0,9	0,1	0,9	0,1
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	33,2	4,5	39,6	5,5
Fjórir framkvæmdastjórar	75,8	8,2	84,1	9,4
Alls	132,4	14,9	144,6	16,9

Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lýkilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa.

24. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru 12 í árslok 2017:

	Eignarhlutur	
	2017	2016
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
RA5 ehf.	100%	100%
RA 9 ehf. (áður CFV 1 ehf. Sameinað RA5 ehf.)	-	100%
RA 13 ehf. (áður Þrekhöllin ehf. Sameinað RA5 ehf.)	-	100%
RA 14 ehf. (áður Vatneyri ehf. Sameinað RA5 ehf.)	-	100%
RA 10 ehf. (áður Ósvör ehf.)	100%	100%
RA 15 ehf. (áður V10 ehf.)	100%	-
FM-hús ehf.	55%	-
Hafnarlóð ehf.	100%	-
Hörðuvellir ehf.	100%	-
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	-

24. Dótturfélög, frh.:

Minnihluti í dótturfélögum

Lagt var mat á hvort færa skyldi kaup á FM-húsum ehf. sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Niðurstaða var á þá leið að færa skyldi kaupun sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupun fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga. Heildareignir FM-húsa ehf. voru 6.326 millj.kr. í lok árs og voru áhrif minnihluta óveruleg á fjárhag og afkomu Regins hf.

25. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Í júlí 2014 var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Kaupverðið að fjárhæð 3.400 millj. kr. er greitt út miðað við framvindu verksins. Gert er ráð fyrir að eignin verði afhent á miðju ári 2018.

Reginn hf. hefur skrifað undir kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² verslunar- og veitingarými. Umfang viðskiptanna hvað varðar fjárhag og stærð er lítið í samanburði við eignasafn Regins hf. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins hf. Miðað er við að rýmin verði afhent tilbúin til útleigu um mitt ár 2019.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins var staðfest á síðasta ári og liggur einnig fyrir samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Reginn hf. hefur nú gert samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbæ ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04. Samkomulagið er með ýmsum fyrirvörum m.a. um samþykki stjórnar Regins hf. Söluverð á hlut Regins hf. í félaginu er 1.276 millj. kr. Reginn hf. á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 m² á Smárabbyggðar svæðinu. Eignarhlutinn í heild er bókfærður á 1.478 millj. kr. í lok tímabilsins.

Samstæðan er með heildsöluleigu á 3.340 m² og er heildarskuldbinding vegna þess á næsta ári óveruleg.

26. Önnur mál

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf. Annars vegar er krafist viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og hins vegar þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Málið var þingfest þann 1. febrúar 2017 í héraðsdómi Reykjaness. Það er mat félagsins að dómsmál þetta hafi óverulega fjárhagslega þýðingu fyrir rekstur og efnahag félagsins enda liggur ekki fyrir á þessu stigi hvort fjárfrafa verði gerð á hendur félaginu né fjárhæð hennar.

Þann 19. nóvember 2017 var undirritaður samningur um einkaviðræður og helstu skilmála um fyrirhuguð kaup Regins á öllu hlutafé dótturfélaga Fast-1 slhf., HTO ehf. og Fast-2 ehf. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og Fast-2 sé metið á 23.300 millj. kr. Endanlegt kaupverð hlutafjár mun ráðast af skuldastöðu félaganna við afhendingu. Gangi viðskiptin eftir mun Reginn gefa út nýtt hlutafé að markaðsvirði 5.800 m.kr. á meðalgengi hlutabréfa Regins undangengins mánaðar fyrir undirritun kaupsamnings auk þess sem viðskiptin verða fjármöggnuð með útgáfu á nýjum skuldabréfaflokki undir útgáfuramma Regins. Viðskiptin eru m.a. háð skilyrðum um að samkomulag náist um endanlegan kaupsamning, niðurstöðu áreiðanleikakannana, samþykki hluthafafundar fyrir aukningu hlutafjár, samþykki stjórnar fyrir útgáfu skuldabréfaflokks og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að þeim ljúki á 2. ársfjórðungi 2018.

27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. **Grundvöllur samstæðu**

(i) **Dótturfélög**

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) **Minnihluti**

Minnihluti í dótturfélögum er upphaflega metinn á verði sem samsvarar hlutfallslegum eignarhluta hans í aðgreinanlegum eignum dótturfélags á yfirtökudegi.

(iii) **Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings**

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

b. **Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 9.

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

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

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

c. **Eignir til eigin nota**

(i) **Færsla og mat**

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

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

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

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

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

Skýringar, frh.:

27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Eignir til eigin nota, frh.:

(i) Fjármálagerningar

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar 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, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Fjárskuldir

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

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

Í skýringu 27h er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

d. Virðisrýrnun

Fjáreignir

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

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Skuldbindingar

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

f. Tekjur

(i) Leigutekjur

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

g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

i. Tekjuskattur

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

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

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Skatteign 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 uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

j. Hagnaður á hlut

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

k. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfspætti.

27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

I. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir, sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum munu taka gildi fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2018.

Nýr staðall, IFRS 15, inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18.

Nýr staðall, IFRS 9, inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur.

Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Breytt flokkun fjáreigna mun ekki hafa veruleg áhrif á mat viðskiptakrafna, en við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap og byggja á líkindaútreikningi. Gert er ráð fyrir að upptaka þessara nýju staðla muni hafa óverulegar breytingar í för með sér fyrir samstæðuna.

Samstæðunni ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Reikningsskilastaðallinn breytir skráningu leigusamninga og kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17. Áhrif staðalsins eru einkum þau að rekstrarleigusamninga skuli bóka í efnahagsreikning sem hækka mun fjárhæðir heildareigna og skulda samstæðunnar.

Stjórnendur telja að innleiðing á þessum staðli muni hafa óveruleg áhrif eða engin á efnahagsreikning samstæðunnar.

Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2017	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	1.523	1.563	1.698	1.823	6.607
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	120	126	135	136	517
Rekstrartekjur	1.643	1.689	1.833	1.959	7.124
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(358)	(360)	(367)	(408)	(1.493)
Rekstur í fasteignum	(172)	(175)	(172)	(234)	(753)
Stjórnunarkostnaður	(93)	(91)	(89)	(74)	(347)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.020	1.063	1.205	1.243	4.531
Matsbreyting fjárfestingareigna	331	906	1.108	583	2.928
Rekstrarhagnaður	1.351	1.969	2.313	1.826	7.459
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	3	2	7	36	48
Fjármagnsgjöld	(589)	(846)	(642)	(673)	(2.750)
Hrein fjármagnsgjöld	(586)	(844)	(635)	(637)	(2.702)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	765	1.125	1.678	1.189	4.757
Tekjuskattur	(145)	(233)	(336)	(254)	(968)
Heildarhagnaður tímabilsins	620	892	1.342	935	3.789
Skipting hagnaðar:					
Hluthafar móðurfélags	620	892	1.331	904	3.747
Hlutdeild minnihluta	0	0	11	31	42
Heildarhagnaður tímabilsins	620	892	1.342	935	3.789
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,40	0,57	0,86	0,58	2,41
Árið 2016					
Leigutekjur	1.391	1.555	1.587	1.578	6.111
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	139	137	130	126	532
Rekstrartekjur	1.530	1.692	1.717	1.704	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(302)	(319)	(324)	(343)	(1.288)
Rekstur í fasteignum	(141)	(155)	(133)	(191)	(620)
Stjórnunarkostnaður	(84)	(95)	(89)	(90)	(358)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.003	1.123	1.171	1.080	4.377
Matsbreyting fjárfestingareigna	517	1.352	338	1.538	3.745
Rekstrarhagnaður	1.520	2.475	1.509	2.618	8.122
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	13	6	5	15	39
Fjármagnsgjöld	(596)	(916)	(630)	(744)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	(583)	(910)	(625)	(729)	(2.847)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	937	1.565	884	1.889	5.275
Tekjuskattur	(187)	(313)	(177)	(355)	(1.032)
Heildarhagnaður tímabilsins	750	1.252	707	1.534	4.243
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,40	0,81	0,45	0,99	2,78

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og www.leidbeiningar.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef hennar.

Stjórn

Í stjórn Regins sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirlýsingu með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 23. mars 2016.

Stjórn félagsins í árslok 2017 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Benedikt K. Kristjánsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá desember 2012. Bryndís Hrafnkelsdóttir og Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir hafa setið í stjórn frá apríl 2014 og Albert Þór Jónsson frá apríl 2015. Í varastjórn sitja Finnur Reyur Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjálmssdóttir. Sú breyting var gerð á stjórnarfundum 2017 að Tómas Kristjánsson tók við stjórnarformennsku af Benedikt K. Kristjánssyni. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.regin.is.

Í stjórn félagsins sitja þrír karlar og tvær konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Benedikt K. Kristjánsson, er tengdur stórum hluthafa samkvæmt skilgreiningu í grein 2.3. Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verkswið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 20. mars 2017 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Starfsreglur undirnefnda voru staðfestar á stjórnarfundum þann 20. mars 2017 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2017 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Albert Þór Jónsson, ásamt utanaðkomandi löggiltum endurskoðanda. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 20. mars 2017. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2017 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Tómas Kristjánsson, formaður, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Benedikt K. Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma; (1) tillögu að starfskjarastefnu félagsins (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 20. mars 2017.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemiinni markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa.

Stjórn félagsins og forstjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Heiða Salvardsdóttir og staðgengill regluvarðar er Dagbjört E. Einarsdóttir hdl.

Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2017-2018. Slíkt árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á styrkleika og veikleika í störfum og verklagi og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við að bæta störf sín og auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Mæting á stjórnarfundum var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn yfirfór hvernig henni tókst að uppfylla fjárhags- og starfsáætlun sína fyrir liðið starfsár.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Á árinu 2017 voru haldnir 22 stjórnarfundir, 5 fundir í endurskoðunarnefnd og 3 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar.

Félagið hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð sem hefur það markmið að stuðla að jákvæðum áhrifum félagsins á samfélagið. Felur stefnan m.a. í sér að viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti, vera virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag og vinna eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samin með hliðsjón af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og var staðfest af stjórn þann 1. febrúar 2018.

Umhverfisstefna félagsins var einnig staðfest af stjórn þann 1. febrúar 2018. Í stefnunni kemur fram að félagið leggur áherslu á bæta umhverfisvitund starfsmanna og viðskiptavina ásamt því að minnka sóun, flokka sorp og lágmarka pappírsmotkun.

Á árinu 2017 var hafin vinna við jafnlaunaúttekt með það að markmiði að hljóta vottun á jafnlaunakerfi félagsins. Þá fékk félagið viðurkenningu Creditinfo sem Framúrskarandi fyrirtæki 2017 en ítarleg greining liggur að baki slíkrar viðurkenningar sem sýnir hvaða íslensku fyrirtæki haga rekstri sínum þannig að telja meg þann til fyrirmyndar.

Gildi félagsins eru lausnamiðuð, ábyrg og snörp. Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestavefur

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Reginn

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Starfsemi félagsins felst þannig einkum í kaupum og þróun fasteigna til leigu fyrir atvinnurekstur. Tekjur félagsins koma frá leigutökum og frá rekstri og umsjón fasteigna. Félagið leggur áherslu á dreift eignasafn og fjölbreytta leigutaka. Félagið lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheim.

Samfélagsleg ábyrgð skiptir félagið miklu máli og skilgreinir félagið hlutverk sitt á fjórþættan hátt. Í fyrsta lagi að skapa verðmæti og arð. Í öðru lagi að stuðla að sjálfbærni í umhverfismálum. Í þriðja lagi að viðhalda góðu viðskiptasiðferði. Í fjórða og síðasta lagi að virða mannréttindi í allri starfsemi félagsins.

Umhverfi

Félagið hefur sett sér umhverfisstefnu sem nær til fasteigna félagsins og umhverfis þeirra. Tilgangur stefnunnar er að stuðla að sjálfbærri þróun félagsins í umhverfismálum með því að sýna ábyrga umgengni og bera virðingu fyrir náttúrunni. Lögð er áhersla á að öll starfsemi félagsins valdi sem minnstri mengun. Nær stefnan m.a. til vistvæns byggingarefnis, orkunýtingar og flokkunar sorps. Einnig hefur félagið leitast við að lágmarka pappírnotkun í starfsemi sinni, m.a. með því að draga úr útprentun á efni og dreifa skjölum og gögnum rafrænt sé það mögulegt. Rafrænir reikningar eru gefnir út og mótteknir sé þess kostur og eru viðskiptavinir félagsins hvattir til þess að gera hið sama. Þá eru umhverfisvottaðar vörur og þjónusta valdar umfram aðrar. Starfsfólk félagsins vinnur eftir stefnunni og hefur hana til hliðsjónar í starfi. Umhverfisstefnan var staðfest af stjórn 1. febrúar 2018 og er aðgengileg á vef félagsins.

Starfsfólk og mannréttindi

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem felur í sér það yfirlýsta markmið að laða til sín hæfustu einstaklinga á hverjum tíma og greiða þeim samkeppnishæf laun. Er þar horft til ábyrgðar, árangurs og gætt að jafnréttissjónarmiðum. Félagið hefur að leiðarljósi að gefa starfsmönnum tækifæri til að vaxa og þróast í starfi. Starfskjarastefnan var síðast staðfest af stjórn á aðalfundi þann 15. mars 2017 og er hægt að nálgast hana á vef félagsins.

Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 20. mars 2017, er mælt fyrir um að starfsmenn skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavini, samstarfsmenn og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Þá virðir Reginn mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins sem allir eiga jafnt tilkall til án tillits til kynþáttar, litarháttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ætternis eða annarra aðstæðna. Starfs- og siðareglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu er litið til ákvæða laga nr. 10/2008 um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla. Hafið var ferli við jafnlaunaúttekt í lok árs 2017 með það að markmiði að félagið hljóti jafnlaunavottun.

Spillingar og mútumál

Hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi er ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Í fyrrgreindum starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsmönnum er skylt að láta aldrei einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavina þess. Þess utan eru starfsmenn bundnir þagnarskyldu og trúnaði um þær upplýsingar sem þeir kunna að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavini félagsins. Starfsmönnum ber að tilkynna mögulega hagsmunaaðrekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns.

Félagið leitast við á öllum sviðum að stunda fagleg viðskipti með heiðarleika og réttsýni að leiðarljósi. Félagið hefur tileinkað sér ákveðna verkferla, t.d. í formi áreiðanleikakönnunar í þeim tilgangi að sannreyna áreiðanleika upplýsinga sem varða viðskiptavini og kanna fjárhagslega stöðu þeirra áður en stofnað er til viðskiptasambands og einnig áður en eignir eru keyptar eða leigðar út.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Reginn og samfélagið

Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið annars vegar með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild og hins vegar lætur félagið gott af sér leiða með ýmsum styrkjum til góðgerðarmálaefna og annarra uppbyggilegra verkefna. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur skilar félagið eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins.

Meginþættir stefnu samfélagslegrar ábyrgðar er stjórnunarleg, rekstrarleg og félagsleg ábyrgð. Í stjórnunarlegri ábyrgð félagsins felst að leggja áherslu á vandaða stjórnunarhætti með því að starfa í samræmi við starfskjarastefnu stjórnar, siðareglur félagsins og Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Í rekstrarlegri ábyrgð félagsins felst virk þátttaka í samfélaginu með framlagi til góðgerðarmála og ýmissa uppbyggjandi verkefna. Í félagslegri ábyrgð félagsins felst að starfa eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Starfsmönnum er tryggt gott starfsumhverfi sem fullnægir kröfum um heilsu og öryggi á vinnustað. Einnig eru starfræktar nefndir á vinnustað sem ætlað er að fyrirbyggja og taka á málum sem tengjast kynferðislegri áreitni, ofbeldi og einelti.

Reginn hefur til hliðsjónar hin tíu grundvallarviðmið Global Compact sáttmálans á vegum Sameinuðu þjóðanna sem varða samfélagslega ábyrgð. Viðmið sáttmálans felast í megindráttum í því að virða mannréttindi, styðja við félagafrelsi og rétt til kjarasamninga, vekja athygli á umhverfisábyrgð fyrirtækja og að fyrirtæki vinni markvisst gegn spillingu, þ.m.t. kúgun og mútum. Stefna um samfélagsábyrgð var staðfest af stjórn þann 1. febrúar 2018.

Þann 1. febrúar 2018 var ný samkeppnisstefna samþykkt af stjórn félagsins. Í stefnunni eru talin upp þau mikilvægu sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Félagið hefur hafið vinnu við heildarendurskoðun á vernd og vinnslu persónuupplýsinga í tengslum við innleiðingu nýrrar persónuverndarreglugerðar (GDPR) í landsrétt m.a. með innleiðingu persónuverndarstefnu.