

Reginn hf.  
Ársreikningur samstæðunnar  
2018

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjáryfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl:</b>	
Ársfjórðungayfirlit .....	30
Stjórnarháttayfirlýsing .....	31
Ófjárhagslegar upplýsingar .....	35

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutfélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið á 119 fasteignir sem alls eru um 369 þús. m<sup>2</sup> að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, Katrínartún 2 (Höfðatorg) og Egilshöll í Grafarvogi.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Starfsemi á árinu einkenndist af áframhaldandi vexti á tekjum með stækkun eignasafns félagsins. Vegur þar þyngst kaup félagsins á fasteignum FAST-1 slhf. í september sl. Við kaupin stækkaði eignasafn félagsins um 23%.

Nú sér fyrir endann á umbreytingarferli Smáralindar og er gert ráð fyrir að verslunarmiðstöðin verði komin í fulla útleigu á árinu 2019. Einnig sér fyrir endann á framkvæmdum við Hafnartorg sem gert er ráð fyrir að verði komið í fullan rekstur á árinu 2019. Áætlanir gera ráð fyrir að Austurhöfn verði komið í rekstur árið 2020.

Útleiguhlutfall félagsins í lok árs 2018 var 97,5% samanborið við 95,0% í lok árs 2017. Félagið hefur undanfarin ár haft það að markmiði að auka hlut opinberra aðila í leigutekjum félagsins. Nú er svo komið að hlutfall þeirra er orðið 30% og ef tekin eru með skráð félög er hlutfallið 40%.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 8.288 millj. kr. á árinu 2018 samanborið við 7.124 millj. kr. árið 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2018 var 5.390 millj. kr. samanborið við 4.531 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 3.226 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu en þar af nam hlutdeild minnihluta 124 millj. kr.

Heildareignir samstæðunnar námu 132.877 millj. kr. í árslok 2018 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 128.748 millj. kr. Eigið fé félagsins var 42.024 millj. kr. og þar af hlutfé 1.826 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 32% í lok árs.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 12. apríl 2018 að nýta hluta heimildar í 4. gr. samþykktu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutfé í Regin um 50.411.637 hluti. Hlutfjáráukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa á 45% hlutfé í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hluthafasamkomulagi, dags. 17. ágúst 2017. Hluttur minnihluta leystist upp við viðskiptin.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 17. september 2018 að fullnýta heimild í 4. gr. samþykktu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutfé Regins um 220.532.319 hluti. Hlutfjáráukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa Regins á öllu hlutfé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. í samræmi við kaupsamning, dags. 18. maí 2018. Félögin eru hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. september 2018.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2019, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

## Hlutfé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu er nú 1.826.243.956 kr. Hluthafar í félaginu voru 650 í ársbyrjun en 523 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	12,63%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins .....	8,68%
Gildi lífeyrissjóður .....	7,90%
Stefnir hf. ....	5,54%
Sigla ehf. ....	5,48%
Eaton Vance Management .....	4,53%
Birta lífeyrissjóður .....	4,49%
FAST-1 slhf. ....	4,03%
Stapi lífeyrissjóður .....	3,95%
Júpiter rekstrarfélag hf. ....	3,17%

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

### 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 verksvið 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.

Í stjórn Regins 2018 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og varamenn ein kona (50%) og einn karl (50%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja fjórir karlar (80%) og ein kona (20%).

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti ársreiknings félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka samfélagsskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2018. Tekur hún mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017 þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttá. Mælikvarðarnir eru 33 og er samfélagsskýrslan hluti af ársskýrslu félagsins og aðgengileg á heimasíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

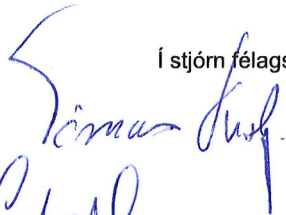
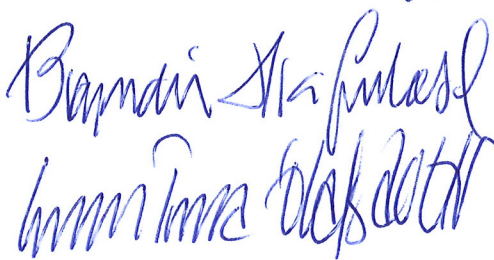
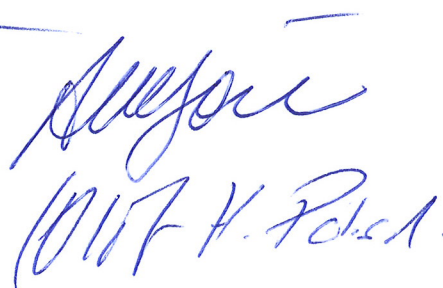
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2018 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 13. febrúar 2019.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

## Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Regins hf. („samstæðan“) fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2018 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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 stöðlumum 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 128.748 millj. kr. í árslok 2018. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 2.910 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 yfirförum 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 yfirförum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.
- Við yfirförum 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.

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikning.

### 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.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

- 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.

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 veða 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.

Ólafur Már Ólafsson, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Kópavogi, 13. febrúar 2019

**KPMG ehf.**



Sigríður Jónsson  
Ólafur Már Ólafsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur .....	4	8.288	7.124
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 2.520)	( 2.246)
		5.768	4.878
Stjórnunarkostnaður .....		( 378)	( 347)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		5.390	4.531
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	2.910	2.928
Rekstrarhagnaður .....		8.300	7.459
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		51	48
Fjármagnsgjöld .....		( 4.352)	( 2.750)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	( 4.301)	( 2.702)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		3.999	4.757
Tekjuskattur .....	16	( 773)	( 968)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b>3.226</b>	<b>3.789</b>
<b>Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar</b>			
Hluthafar móðurfélags .....		3.102	3.747
Hlutdeild minnihluta .....		124	42
Hagnaður / heildarhagnaður ársins .....		3.226	3.789
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	14	1,87	2,41

Skýringar á bls. 12 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	128.748	97.255
Eignir til eigin nota .....	10	115	108
Fastafjármunir		<u>128.863</u>	<u>97.363</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur .....	11	1.524	862
Handbært fé .....	12	2.490	1.342
Veltufjármunir		<u>4.014</u>	<u>2.204</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>132.877</u></u>	<u><u>99.567</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.826	1.555
Varasjóðir .....		16.965	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		14.331	9.237
Óráðstafað eigið fé .....		8.902	10.476
Eigið fé hluthafa móðurfélags .....		42.024	33.088
Hlutdeild minnihluta .....		0	1.564
Eigið fé	13	<u>42.024</u>	<u>34.652</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	15	77.534	53.431
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	9.129	6.362
Langtímaskuldir		<u>86.663</u>	<u>59.793</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	15	2.954	4.084
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17	1.236	1.038
Skammtímaskuldir		<u>4.190</u>	<u>5.122</u>
Skuldir samtals		<u>90.853</u>	<u>64.915</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>132.877</u></u>	<u><u>99.567</u></u>

Skýringar á bls. 12 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit árið 2018

	Hlutafé	Varasjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild hluthafa móður- félags	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
<b>Árið 2017</b>							
Eigið fé 1.1.2017 .....	1.555	11.820	4.995	10.971	29.341		29.341
Hlutdeild minnihluta .....					0	1.522	1.522
Heildarhagnaður ársins .....				3.747	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	33.088	1.564	34.652
<b>Árið 2018</b>							
Eigið fé 1.1.2018 .....	1.555	11.820	9.237	10.476	33.088	1.564	34.652
Heildarhagnaður ársins .....		68		3.034	3.102	124	3.226
Hlutfjárlækning .....	271	5.077		486	5.834	( 1.688)	4.146
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			5.094	( 5.094)			0
Eigið fé 31.12.2018 .....	1.826	16.965	14.331	8.902	42.024	0	42.024

\* sundurliðun varasjóða og breytingu á þeim er að finna í skýringu 13.  
Skýringar á bls. 12 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		3.226	3.789
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9 (	2.910)	( 2.919)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	4.301	2.702
Tekjuskattur .....	16	773	968
		<u>5.390</u>	<u>4.540</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	7)	3
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	50)	( 57)
		<u>5.333</u>	<u>4.486</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		51	48
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.743)	( 2.301)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.641</u>	<u>2.233</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	12.249)	( 9.252)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	1.639	957
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	10 (	28)	( 12)
Söluverð eigna til eigin nota .....	10	7	0
Yfirtekið handbært fé .....		228	1.198
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....		2	224
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>10.401)</u>	<u>( 6.885)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný lán .....	15	32.656	13.483
Skammtímaskuldir, breyting .....	15 (	2.300)	( 1.396)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	15 (	21.448)	( 6.981)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>8.908</u>	<u>5.106</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		1.148	454
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.342	888
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	12	<u>2.490</u>	<u>1.342</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	18.640)	( 3.048)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	3)	( 38)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		14.497	2.910
Hlutfjár aukning .....		4.146	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		0	176
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	9 (	667)	( 43)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	667	43

Skýringar á bls. 12 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2018 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 í 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. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 27.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 13. febrúar 2019.

### 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 söliverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

## Skýringar, frh.:

### 3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir 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 mikilvægu 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:

	2018	2017
Leigutekjur .....	7.737	6.607
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	551	517
Rekstrartekjur samtals .....	8.288	7.124

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. 5% leigutekna eru vegna samninga sem eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 8 ár (2017: 7 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2018 (í árslok 2017). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2018	2017
Innan 1 árs .....	8.088	6.309
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	26.283	21.082
Eftir meira en 5 ár .....	31.419	23.831
	65.790	51.222

Um 11% af leigutekjum samstæðunnar 2018 komu frá stærsta leigutakanum (Reykjavíkurborg) samanborið við 9% árið 2017 (Reykjavíkurborg).

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2018	2017
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	1.279	1.115
Tryggingar .....	86	70
Rekstur í fasteignum .....	820	753
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	335	308
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>2.520</u>	<u>2.246</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	548	390
Lífeyrисиðgjöld .....	64	43
Önnur launatengd gjöld .....	40	33
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>652</u>	<u>466</u>
Ársverk .....	43	28
Stöðugildi í lok árs .....	52	28

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	256	227
Rekstur í fasteignum .....	140	36
Stjórnunarkostnaður .....	256	203
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>652</u>	<u>466</u>

### 7. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi .....	14	13
Önnur þjónusta .....	44	23
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis .....	<u>58</u>	<u>36</u>

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	51	48
Fjármunatekjur samtals .....	<u>51</u>	<u>48</u>
Vaxtagjöld .....	( 2.602)	( 2.017)
Verðbætur .....	( 1.750)	( 733)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 4.352)</u>	<u>( 2.750)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 4.301)</u>	<u>( 2.702)</u>

Á árinu 2018 voru vaxtagjöld að fjárhæð 303 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð árið 2017 var 337 millj. kr. Vextir taka mið af kjörum á lánalínum félagsins á hverjum tíma.

## Skýringar, frh.:

### 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. Innfalið 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 (tólf 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 skuldsetningarhlutfallinu 70% (2017:70%) 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. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5%, meðaltal 97,5% (2017: 97,5%, meðaltal 97,5%). 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 hækkan á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 2.910 millj. kr. (2017: 2.928 millj. kr.).

#### Sundurliðun fjárfestingareigna 2018:

	Vers- unar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>							
Staða 1.1. ....	34.936	26.945	10.639	10.199	14.536	0	97.255
Endurflokkun .....	( 1.588)	( 87)	0	( 44)	0	1.719	0
Fjárfesting á árinu .....	482	23.398	0	0	0	0	23.880
Endurbætur á árinu .....	4.799	509	332	15	824	530	7.009
Selt á árinu .....	( 33)	( 393)	( 515)	0	0	( 1.365)	( 2.306)
Matsbreyting ársins .....	( 778)	1.941	399	665	762	( 79)	2.910
Staða 31.12. ....	37.818	52.313	10.855	10.835	16.122	805	128.748

#### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2018:

Áætlaðar leigutekjur á							
fermetra á mán. í kr. ....	730-9.400	550-4.200	910-1.700	2.870-5.200	1.400-3.750		
Áætluð meðalleiga							
á leigufermetra á mán. í kr. ....	2.639	2.582	1.529	3.851	2.339		2.461
Veginn fjármagnskostnaður							
án skattspörunar (WACC) .....	6,1%-8,3%	5,3%-8,6%	6,0%-8,2%	5,8%-6,3%	5,8%-6,2%		
Vegið meðaltal .....	6,2%	6,0%	6,7%	6,0%	5,9%		6,1%

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Sundurliðun fjárfestingareigna 2017:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Samtals
<b>Bókfært verð</b>						
Staða 1.1. ....	29.824	24.030	9.618	9.750	9.804	83.026
Fjárfesting á árinu .....	290	1.779	873	40	3.537	6.519
Endurbætur á árinu .....	4.188	775	145	56	619	5.783
Selt á árinu .....	( 471)	( 260)	( 270)	0	0	( 1.001)
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 leigufermetra á mán. í kr. ....	2.872	2.073	1.398	3.634	2.267	2.295
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%

	2018		2017	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
<b>Næmisgreining gangvirðis:</b>				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	7.120	( 7.120)	5.571	( 5.571)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	11.557	( 9.601)	8.241	( 6.757)

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 126.670 millj. kr. (2017: 92.926 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 74.327 millj. kr. (2017: 51.915).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 5.395 millj. kr. í árslok 2018 (2017: 3.265 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

#### Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 84.059 millj. kr. (2017: 61.541 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 107.214 millj. kr. (2017: 82.288 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 11.851 millj. kr. (2017: 5.000 millj. kr.).

Frekari umfjöllun er í skýringu 25.



## Skýringar, frh.:

---

### 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna:

	2018	2017
<b>Kostnaðarverð</b>		
Bókfært verð 1.1. ....	108	105
Keypt á árinu .....	28	12
Selt á árinu .....	( 7)	0
Afskrift ársins .....	( 14)	( 9)
Bókfært verð 31.12. ....	115	108

### 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2018	2017
Viðskiptakröfur .....	520	515
Eftirstöðvar söluverðs .....	710	43
Aðrar skammtímakröfur .....	294	304
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	1.524	862

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 19. Viðskiptakröfur vegna annarar þjónustu eru óverulegar.

### 12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

### 13. Eigið fé

#### Hlutafé

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.826 millj. kr. í árslok 2018 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

#### Varasjóðir

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

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við 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.

## Skýringar, frh.:

### 13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:

	2018	2017
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....	16.508	11.431
Lögbundinn varasjóður .....	457	389
Varasjóðir alls .....	16.965	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 frá árslokum 2015 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

#### **Hlutdeild minnihluta**

Reginn hf. keypti í ágúst 2017 55% hlutafjár í FM-húsum ehf. Í tengslum við kaupin var gengið frá hluthafasamkomulagi þar sem kveðið er á um að Reginn hf. hefði rétt á að kaupa hluti annarra hluthafa í félaginu og greiða með nýjum hlutum í Regn hf. og/eða með peningum. Stjórn félagsins nýtti í apríl 2018 heimildina til að kaupa hlut annarra og greiddi með 50.411.637 hlutum í Reginn.

#### **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 fjárfestingaæignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundum 20. apríl 2015 og staðfest óbreytt á stjórnarfundum 20. mars 2018.

#### **Arður**

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2018 og 2017. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2019.

### 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.

	2018	2017
Hagnaður ársins .....	3.102	3.747
Hlutafé í ársbyrjun .....	1.555	1.555
Áhrif innborgaðs hlutafjár .....	100	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu .....	1.655	1.555
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	1,87	2,41

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir

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

	2018	2017
Útgáfur undir skuldabréfamma .....	25.219	7.879
Skuldabréfasjóðir .....	29.947	30.034
Skuldir við lánastofnanir .....	25.861	20.120
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar .....	81.027	58.033
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 539)	( 518)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 2.954)	( 1.784)
Skammtímalánalínur vegna framkvæmda og kaupa á eignum .....	0	( 2.300)
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda .....	( 2.954)	( 4.084)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....	77.534	53.431

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vegnir vextir 2018	Bókfært verð 2018	Vegnir vextir 2017	Bókfært verð 2017
Verðtryggðar skuldir .....	2022	3,80%	6.900	3,80%	6.888
Verðtryggðar skuldir .....	2028	4,17%	4.965		0
Verðtryggðar skuldir .....	2040	3,90%	7.312	3,90%	7.429
Verðtryggðar skuldir .....	2042	4,01%	12.020	3,91%	8.878
Verðtryggðar skuldir .....	2043	4,35%	5.857	4,35%	5.808
Verðtryggðar skuldir .....	2044	3,85%	8.924	3,85%	8.990
Verðtryggðar skuldir .....	2047	3,68%	7.858	3,68%	7.879
Verðtryggðar skuldir .....	2048	3,60%	17.360		0
Óverðtryggðar skuldir .....	2020	6,29%	6.700	6,21%	6.987
Óverðtryggðar skuldir .....	2028	6,75%	3.131	6,50%	3.186
Yfirteknar og uppgreiddar skuldir .....			0		1.988
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			81.027		58.033

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2018	2017
Afborgun 2018 .....	-	1.784
Afborgun 2019 .....	2.954	5.477
Afborgun 2020 .....	9.672	4.983
Afborgun 2021 .....	2.990	1.804
Afborgun 2022 .....	9.098	7.703
Afborgun 2023 .....	3.259	1.966
Afborganir síðar .....	53.054	34.316
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	81.027	58.033

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2018. Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 41.551 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2019.

Reginn hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. 70 ma.kr. skuldabréfamma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika.

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:	2018	2017
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	58.033	49.499
Ný lántaka .....	32.656	13.483
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....	12.336	2.910
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 21.448)	( 7.196)
Verðbætur .....	1.750	733
Breyting á vaxtaberandi skammtímalánum .....	( 2.300)	( 1.396)
Vaxtaberandi skuldir 31. desember .....	<u>81.027</u>	<u>58.033</u>

### 16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

		2018		2017
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		3.999		4.757
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	800	20,0%	951
Áhrif skattalegra leiðréttinga .....	( 0,7%)	( 27)	0,3%	17
Virkur tekjuskattur .....	19,3%	<u>773</u>	20,3%	<u>968</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

		2018		2017
Tekjuskattsskuldbinding 1.1 .....		6.362		5.130
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu .....		2.014		288
Tekjuskattur ársins .....		773		968
Skattur til greiðslu .....		( 20)	( 24)	
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....		<u>9.129</u>		<u>6.362</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota .....		9.819		6.901
Viðskiptakröfur .....		( 8)	( 5)	
Lántökukostnaður .....		18		11
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....		( 700)	( 545)	
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....		<u>9.129</u>		<u>6.362</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....		0		307
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....		94		166
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....		84		0
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....		120		517
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....		113		110
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....		869		63
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....		266		472
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....		407		206
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....		446		764
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027 .....		123		118
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....		1.052		0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....		<u>3.574</u>		<u>2.723</u>

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2018 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

## Skýringar, frh.:

### 17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2018	2017
Viðskiptaskuldir .....	271	301
Áfallnir ógreiddir vextir .....	643	400
Aðrar skammtímaskuldir .....	322	337
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	1.236	1.038

### 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 áhrifabætti 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. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. 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 (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenna niðurfærslan er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 41 millj. kr. í árslok (2017: 24 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 4 millj.kr.

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

	Skýr.	2018	2017
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	1.524	862
Handbært fé .....	12	2.490	1.342
Mesta mögulega tap samtals .....		4.014	2.204

## Skýringar, frh.:

### 20. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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 fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 8.600 millj. kr. í árslok 2018 (2017: 2.900 millj. kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Samnings-			Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár
	Bókfært verð	bundið sjóðsflæði	Innan árs			
<b>2018</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	80.488	117.233	6.346	18.325	16.651	75.911
Viðskiptaskuldir .....	271	271	271	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	965	965	965	0	0	0
	<u>81.724</u>	<u>118.469</u>	<u>7.582</u>	<u>18.325</u>	<u>16.651</u>	<u>75.911</u>
<b>2017</b>						
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
	<u>58.553</u>	<u>83.304</u>	<u>7.392</u>	<u>13.480</u>	<u>6.860</u>	<u>55.572</u>

### 21. Markaðsáhætta

#### Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

#### Fjármálagerningar með fasta vexti

2018

2017

Fjárskuldir verðtryggðar ..... ( 71.196) ( 46.709)

#### Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé ..... 2.490 1.342  
Fjárskuldir óverðtryggðar ..... ( 9.831) ( 10.806)  
( 7.341) ( 9.464)

#### Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

#### Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 73 millj. kr. (2017: 95 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2017.

## Skýringar, frh.:

### 21. Markaðsáhætta, frh.:

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 71.196 millj. kr. (2017: 47.345 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2018 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 712 millj. kr. (2017: 473 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 95% (96% 2017) 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.

	2018		2017	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	80.488	82.125	57.515	58.386

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

### 22. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 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.	
	2018	2017
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (50% eign í Siglu ehf.) .....	50.000	50.000
Finnur Reyf Stefánsson, varamaður (50% eign í Siglu ehf.) .....	50.000	50.000
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður .....	150	10
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður .....	18	0
Ólöf Hildur Pálsdóttir, stjórnarmaður .....	5	0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.) .....	1.522	1.522
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:

	2018		2017	
	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður .....	8,0	0,6	6,6	0,5
Albert Þór Jónsson, varaformaður .....	4,5	0,4	3,8	0,4
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður .....	4,3	0,4	3,8	0,4
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður .....	3,2	0,3	0,0	0,0
Ólöf Hildur Pálsdóttir, stjórnarmaður .....	3,4	0,3	0,0	0,0
Benedikt K. Kristjánsson, fv. stjórnarmaður .....	0,9	0,1	4,6	0,5
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, fv. stjórnarmaður .....	0,9	0,1	3,7	0,3
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, stjórn / endurskoðunarnefnd .....	2,1	0,1	0,9	0,1
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri .....	41,5	5,8	33,2	4,5
Fjórir framkvæmdastjórnar .....	88,3	10,7	75,8	8,2
Alls .....	157,1	18,8	132,4	14,9

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 lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 13 millj. kr. á árinu 2018.

Launabreytingar forstjóra og stjórnenda félagsins milli áráanna 2018 og 2017 skýrist af mismunandi áhrifum hvatakerfis milli ára. Þannig lækkuðu laun forstjóra milli áráanna 2016 og 2017 um 16,2%. Launahækkun forstjóra milli áráanna 2016 og 2018 var 4,7%, heildarlaun á árinu 2018 skiptust þannig að grunnlaun voru 37,1 millj. kr. og afkomutengdar greiðslur 4,4 millj. kr.

### 24. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru 12 í árslok 2018:

	Eignarhlutur	
	2018	2017
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. ....	100%	100%
Smáralind ehf. ....	100%	100%
Knatthöllin ehf. ....	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf. ....	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf. ....	100%	100%
RA 5 ehf. ....	100%	100%
RA 10 ehf. (áður Ósvör ehf. sameinað RA 5 ehf.) .....	-	100%
RA 15 ehf. (áður V10 ehf. sameinað RA 5 ehf.) .....	-	100%
FM-hús ehf. ....	100%	55%
Hafnarlóð ehf. ....	100%	100%
Hörðuvellir ehf. ....	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf. ....	100%	100%
HTO ehf. ....	100%	-
RA 16 ehf. (áður FAST-2 ehf.) .....	100%	-

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags.



## Skýringar, frh.:

---

### 25. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Í júlí 2014 var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Kaupverðið að fjárhæð 3.400 millj. kr. verður greitt út miðað við framvindu verksins. Gert er ráð fyrir að eignin verði afhent að fullu á árinu 2019. Í lok árs 2018 hafa verið greiddar 2.700 millj. kr. af kaupverðinu.

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 m<sup>2</sup> 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 2020.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabýggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Reginn hf. á byggingarétt á rúmlega 15.000 m<sup>2</sup> á Smárabýggðar svæðinu. Byggingarréttirnir í heild eru bókfærðir á 556 millj. kr. í lok tímabilsins.

Samstæðan er með heildsöluleigu á 3.340 m<sup>2</sup> 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., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Fallinn er dómur í málinu í Héraðsdómi Reykjaness þar sem félagið er sýknað af öllum kröfum Norðurturnsins. Norðurturninn hefur áfrýjað málinu til Landsréttar.

### 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.

## Skýringar, frh.:

---

### 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 matsbreyting fjárfestingareigna.

### c. *Eignir til eigin nota*

#### (i) *Færsla og mat*

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

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.

### d. *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.

#### (i) *Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði*

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði 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 virðisryrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

## Skýringar, frh.:

---

### 27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### (ii) 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 27(i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

#### (iii) Hlutfé

##### *Almennt hlutfé*

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

##### *Kaup á eigin hlutum*

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

#### e. Virðisrýrnun

##### *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörstæði 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.

#### f. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda 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 framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

## Skýringar, frh.:

---

### 27. Mikilvægar reikningskilaaðferðir, frh.:

#### g. **Tekjur**

##### (i) **Leigutekjur**

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

##### (ii) **Rekstur í fasteignum**

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

#### h. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

#### i. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum 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.

#### j. **Tekjuskattur**

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

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á 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. 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 uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

#### k. **Hagnaður á hlut**

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

#### l. **Starfspáttayfirlit**

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

## Skýringar, frh.:

---

### m. *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 2018 og eiga við um starfsemi hennar. Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum munu taka gildi fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2019.

Samstæðan hefur innleitt nýjan staðal, IFRS 15, sem inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Áhrif á tekjur samstæðunnar vegna innleiðingar staðalsins eru óverulegar.

Samstæðan hefur innleitt nýjan staðal staðall, IFRS 9, sem 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 leysir af hólmi IAS 39: *Skráning og mat* og 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. Upptaka þessa staðals hefur óverulegar breytingar í för með sér fyrir samstæðuna.

Samstæðunni ber að innleiða reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign og skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Samkvæmt útreikningi er áætlað að leiguskuld sem færð verði 1. janúar 2019 muni nema 2.990 millj. kr. og á móti muni nýtingarréttur vera færður að fjárhæð 2.493 millj. kr. og leigukrafa að fjárhæð 497 millj. kr. Endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar samstæðan birtir árshlutauppgjör fyrir fyrsta ársfjórðung 2019.

## Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2018	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur .....	1.733	1.776	1.922	2.306	7.737
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	138	141	134	138	551
Rekstrartekjur .....	1.871	1.917	2.056	2.444	8.288
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 390)	( 392)	( 452)	( 466)	( 1.700)
Rekstur í fasteignum .....	( 211)	( 219)	( 155)	( 235)	( 820)
Stjórnunarkostnaður .....	( 97)	( 92)	( 90)	( 99)	( 378)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.173</b>	<b>1.214</b>	<b>1.359</b>	<b>1.644</b>	<b>5.390</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.509	( 232)	655	978	2.910
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.682</b>	<b>982</b>	<b>2.014</b>	<b>2.622</b>	<b>8.300</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	8	9	10	24	51
Fjármagnsgjöld .....	( 865)	( 951)	( 1.054)	( 1.481)	( 4.352)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 857)	( 942)	( 1.044)	( 1.457)	( 4.301)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.825	40	970	1.165	3.999
Tekjuskattur .....	( 365)	( 8)	( 194)	( 206)	( 773)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.460</b>	<b>32</b>	<b>776</b>	<b>959</b>	<b>3.226</b>
<b>Skipting hagnaðar:</b>					
Hluthafar móðurfélags .....	1.336	32	776	959	3.103
Hlutdeild minnihluta .....	124	0	0	0	124
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.460</b>	<b>32</b>	<b>776</b>	<b>959</b>	<b>3.227</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,86	0,02	0,48	0,53	1,87
<b>Árið 2017</b>					
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)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.020</b>	<b>1.063</b>	<b>1.205</b>	<b>1.243</b>	<b>4.531</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	331	906	1.108	583	2.928
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.351</b>	<b>1.969</b>	<b>2.313</b>	<b>1.826</b>	<b>7.459</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
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)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>620</b>	<b>892</b>	<b>1.342</b>	<b>935</b>	<b>3.789</b>
<b>Skipting hagnaðar:</b>					
Hluthafar móðurfélags .....	620	892	1.331	904	3.747
Hlutdeild minnihluta .....	0	0	11	31	42
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>620</b>	<b>892</b>	<b>1.342</b>	<b>935</b>	<b>3.789</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,40	0,57	0,86	0,58	2,41

# Stjórnarháttayfirlýsing

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, ársreikningalaga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005 og laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, [www.althingi.is](http://www.althingi.is). Stjórnarhættir félagsins taka einnig mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfu 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands [www.vi.is](http://www.vi.is) og [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is), auk hinna ýmsu reglna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef hennar. Framkvæmd var úttekt á stjórnarháttum félagsins í lok árs 2018 og voru niðurstöður hennar á þá leið að Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja er fylgt.

## Stjórn

Í stjórn Regins sitja fimm stjórnarmenn og tveir til vara, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Á hluthafafundi 13. september 2018 var samþykkt að koma á fót tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn skulu kosnir af hluthafafundi og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Jafnframt voru á fundinum samþykktar starfsreglur tilnefningarnefndar. 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 yfirumsjón 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 13. september 2018.

Stjórn félagsins í árslok 2018 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Albert Þór Jónsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2015, Bryndís Hrafnkelsdóttir hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Ólöf Hildur Pálsdóttir hafa setið í stjórn frá mars 2018. Í varastjórn sitja Finnur Reyr Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá Háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem annar eigandi Siglu ehf. og Klasa ehf. Tómas á 50% hlut í Siglu ehf. sem á 5,48% hlut í Reginn hf. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Tómas í stjórnnum Sjóvá-Almennra trygginga hf., Gana ehf., Elliðaárvogs ehf., Heljarkamb ehf., Klasa ehf., Nesvalla ehf., NV lóða ehf., NVL ehf., Grunns I hf., Smárabyggðar ehf., Traðarhymu ehf., Húsafells Resort ehf. og Húsafells Hraunlóðir ehf. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Albert Þór Jónsson, varaformaður, er fæddur árið 1962 og er með MCF-meistaragráðu í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum og löggildingu í fasteignaviðskiptum. Albert er sjálfstætt starfandi og situr einnig í stjórn Gneis ehf. Albert á 150.000 hluti í Regin eða 0,0082%. Albert hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Bryndís Hrafnkelsdóttir er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Hapdrættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.S. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Bryndís situr einnig í skólanefnd Verzlunarskóla Íslands og varastjórn TM. Bryndís á 18.000 hluti í Regin eða 0,0010%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórn, frh:

Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún starfar sem rekstrarstjóri verslunarsviðs Friðhafnarinnar ehf. og er einnig stjórnarformaður Svanna, lánatryggingasjóðs kvenna og varamaður í stjórn Brunns vaxtarsjóðs slhf. Guðrún á engan hlut í Reginn hf. Guðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Ólöf Hildur Pálsdóttir er fædd árið 1977 og er viðskiptafræðingur með Cand. Oecon af fjármálasviði frá Háskóla Íslands. Ólöf er sjálfstætt starfandi ráðgjafi. Ólöf situr ekki í stjórnnum annarra félaga og á 5.000 hluti í Regni eða 0,0003%. Ólöf hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur störf fyrir félagið að frátaldrí stjórnarsetu.

Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum félagsins.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, [www.regin.is](http://www.regin.is)

### 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, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 20. mars 2018 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. Stjórn kýs 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 stjórnarfundi þann 20. mars 2018 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2018 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Albert Þór Jónsson og Ólöf Hildur Pálsdóttir, ásamt utanaðkomandi löggiltum endurskoðanda, Sigríði Ármannsdóttir. 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. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í ágúst 2018. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd 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 2018 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2018 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Guðrún Tinna Ólafsdóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 20. mars 2018 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.



## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

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 starfseminni markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Helgi er fæddur árið 1960 og er með M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet. Helgi á 1.521.952 hluti eða 0,0833% í Regin í gegnum einkahlutafélagið B38 ehf. Helgi er stjórnarformaður allra dótturfélaga Regins hf. sem eru öll í fullri eigu félagsins auk þess að vera stjórnarmaður í B38 ehf. Helgi er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Regins eru Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri, Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis, Sturla G. Eðvarðsson framkvæmdastjóri Smáralindar og Sunna Hrönn Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri Egilshallar.

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 stjórnendum félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Ekki eru til staðar kaupréttir eða önnur réttindi tengd hlutabréfum í tengslum við starfsmenn og stjórnendur.

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 tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfseminni. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd 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 og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Frekari endurskoðun áhættustefnu er í bígerð hjá félaginu samhliða stefnumótunarvinnu. 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 og undirnefndir félagsins hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2018-2019. 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 samvissusemi. Mæting á stjórnarfundum var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn yfirfor hvernig henni tókst að uppfylla fjárhags- og starfsáætlun sína fyrir liðið starfsár.

Á árinu 2018 voru haldnir 22 stjórnarfundir, 8 fundir í endurskoðunarnefnd, 3 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árs hlutareikningur eru til umfjöllunar.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

Reginn birtir nú í fyrsta sinn sérstaka samfélagskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2018. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af ESG leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017 sem setja fram mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, samfélagslegra þátta og stjórnarháttanna.

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.

Á árinu 2018 hlaut félagið gullmerki jafnlaunaúttektar PwC. Gullmerkið hljóta þau fyrirtæki sem eru með minni óútskýrðan launamun en 3,5% en úttektin sýnir 1,6% launamun hjá Reginn. Hyggst félagið sækja um vottun á jafnlaunakerfi félagsins á árinu 2019. Þá fékk félagið viðurkenningu Creditinfo sem Framúrskarandi fyrirtæki 2018 en ítarleg greining liggur að baki slíkrar viðurkenningar sem sýnir hvaða íslensku fyrirtæki haga rekstri sínum þannig að telja megi hann til fyrirmyndar.

Gildi félagsins eru lausnamiðuð, ábyrg og snörp. Á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is](http://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. 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 liðsheid. Starfsemi félagsins felst 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.

Samfélagsleg ábyrgð skiptir félagið miklu máli og hefur félagið 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 um samfélagsábyrgð var staðfest af stjórn þann 1. febrúar 2018 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka samfélagskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2018. Tekur hún mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017 þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnunarháttanna. Mælikvarðarnir eru 33 og er samfélagskýrslan hluti af ársskýrslu félagsins og aðgengileg á heimasíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Félagið hefur notið aðstoðar Verkfræðistofunnar Eflu við gerð skýrslunnar.

## 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 minnstum umhverfisáhrifum. 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.

Félagið hefur það að markmiði að draga úr heildarlosun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi og setja sér markmið í því sambandi. Í samfélagskýrslu koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmýndun og vatnsnotkun. Upplýsingarnar eru fengnar úr hugbúnaðinum Klappir Core sem safnar upplýsingum um þessa umhverfisþætti. Þá var stuðst við VI. kafla ársreikningalaga nr. 3/2006, ásamt síðari breytingum.

## Félagslegir þættir

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 14. mars 2018 og er hægt að nálgast hana á vef félagsins.

Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 20. mars 2018, er mælt fyrir um að starfsmenn skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteis og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavinum, 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. Niðurstaða jafnlaunaúttektarinnar sýnir að grunnlaun karla árið 2018 voru 1,6% hærra en grunnlaun kvenna. Þegar skoðuð eru heildarlaun er munurinn hins vegar 1,7%. Reginn hefur farið í gegnum jafnlaunaúttekt og sótt verður um jafnlaunavottun á árinu 2019. Í stjórn Regins 2018 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og varamenn ein kona (50%) og einn karl (50%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Í samfélagskýrslu koma m.a. fram upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu, jafnrétti, heilsuvernd og öryggi starfsmanna.

# Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

---

## Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. sem hægt er að nálgast á vef Nasdaq. Á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur), er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum. Félagið hefur sett sér samkeppnisstefnu þar sem talin eru upp þau mikilvægu sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Samkeppnisstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 1. febrúar 2018 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu þar sem fjallað er um verndun og vinnslu persónuupplýsinga. Persónuverndarstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 16. ágúst 2018 og er aðgengileg á vef félagsins.

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 hagsmunaárekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns.

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2018 koma m.a. fram upplýsingar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðanna. Einnig eru upplýsingar um birgjahegðun, siðareglur, aðgerðir gegn spillingu og mútum og gagnsæi skatta og gjalda. Þá eru upplýsingar um sjálfbærnihvata og sanngjarnan vinnurétt.