



### *Lýsing hlutabréfa*

#### *birt í tengslum við hlutafjánhækkun Regins hf.*

Lýsing þessi er gerð í tengslum ákvörðun stjórnar Regins hf. um að hækka hlutafé félagsins um 220.532.319 hluti að nafnverði. Þann 17. september 2018 fullnýtti stjórn félagsins sér heimild skv. 2.mgr. 4.gr. samþykka félagsins til að auka hlutafé félagsins um 220.532.319 að nafnverði. Útgáfa nýrra hluta er til komin vegna kaupsamning á milli Regins og Fast1 slhf. sem undirritaður var 18. maí 2018 um kaup Regins á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Nýir hlutir verða á genginu 24,53 og verða sölutakmarkanir á þriðjung hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 2 mánuði frá afhendingardegi og þriðjungi hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 4 mánuði frá afhendingardegi. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutafé.

Áætlað er að skrá hlutafjárukninguna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. þann 21. september 2018 og að hlutirnir verði teknir til viðskipta í kerfum Nasdaq Iceland hf. sama dag. Í kjölfar útgáfunnar mun nafnverð útistandandi hluta í Reginn hækka úr 1.605.711.637 kr. í 1.826.243.956 kr. Auðkenni útgefanda hjá Nasdaq Iceland hf. og auðkennið á hlutum útgefandans í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland er REGINN.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingu þessari.

Hlutafjárukningin fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf skv. viðaukum I og III við fylgiskjal við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út 1. janúar 2018. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu hlutabréfa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa.

---

Lýsing þessi er dagsett 17. september 2018

*Umsjónaraðili með töku hluta til viðskipta*





## Samantekt lýsingar hlutabréfa

17. september 2018

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka I og III við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

## A. Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
A.1	<i>Fyrirvari</i>	<p>Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu Regins hf. dagsettri 17. september 2018. Lýsingin varðar aukningu hlutafjár í Regin hf. og umsókn um töku nýútgefinna hluta í Regin hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.. Hvertveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.</p> <p>Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild.</p> <p>Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
A.2	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útböð</i>	Á ekki við.

## B. Útgefandi

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
B.1	<i>Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda</i>	Lögheiti útgefanda lýsingar og hlutabréfanna sem hún tekur til er Reginn hf. Viðskiptaheiti hans er Reginn.
B.2	<i>Lögheimili og félagaform útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir</i>	<p>Útgefandi er hlutafélag, starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og skráð á Íslandi undir kennitölunni 590902-3730, með lögheimili að Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.</p> <p>Starfsemi Regins er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum, m.a. lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010</p>
B.3	<i>Starfsemi</i>	<p>Tilgangur félagsins, samkvæmt 3. grein samþykta þess, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur. Starfsemi félagsins felst þannig einkum í kaupum og þróun fasteigna til leigu fyrir atvinnurekstur. Tekjur félagsins koma frá leigutökum og frá rekstri og umsjón fasteigna. Félagið leggur áherslu á dreift eignasafn og fjölbreytta leigutaka. Félagið lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öflugra liðsheild.</p> <p>Stjórn Regins endurmetur stefnu félagsins reglulega. Stefna Regins var endurskoðuð á árinu 2016, þar sem hlutverk og gildi félagsins voru skilgreind að nýju, m.a. með tilliti til áherslna Regins í fjárfestingum til framtíðar og hvar félagið teldi mest tækifæri til vaxtar til langs tíma. Stefnan</p>

		<p>var tekin aftur til endurskoðunar um mitt ár 2018 og mun endurskoðun ljúka um seinnihluta árs.</p> <p>Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst í árlegu endurmati á stjórnarháttaryfirlýsingu og starfsreglum stjórnar og undirnefnda stjórnar, upplýsinga-, starfskjara- og umhverfisstefnu ásamt stefnu varðandi áhættustýringu, samkeppni, fjárfestingar og samfélagslega ábyrgð.</p> <p>Fasteignasafn Regins samanstendur af 117 fasteignum og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 325 þúsund fermetrar og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins miðað við tekjur er 95% og er fjöldi leigutaka 380. Flestar fasteignir Regins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 92% af heildar fermetrafjölda fasteignasafns félagsins. Um 45% eru í Reykjavík og 47% í nágrennasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins</p> <p>Leigusamningar Regins eru 480 talsins. Samningarnir eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almennt eru leigusamningar tímabundnir og óuppsegjanlegir og kveða á um að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysliverðs. Nær allar leigutekjur Regins eru bundnar vísitölu neysliverðs eða byggingarvísitölu eða um 95% af heildarleigutekjum félagsins. Lítil hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og eru þeir samningar aðallega í Smáralind, Egilshöll og hótelum. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga miðað við leigusamninga í árslok 2017 er 7 ár og meðalmánaðarleiga á hvern útleigðan fermetra núverandi fasteignasafns var 2.000 krónur á fermetra.</p> <p>Leigutakar Regins eru 386 talsins, á árinu 2017 kom um 9% af leigutekjum félagsins frá stærsta leigutakanum, samanborið við 10% á árinu 2016 og tíu stærstu leigutakarnir sköpuðu um 43% af heildartekjum Regins á árinu 2017 samanborið við 44% á árinu 2016. Tíu stærstu leigutakar Regins eru Reykjavíkurborg, Hagar, Keahótel, Ríkissjóður Íslands, Hótel Klettur, Verkís, Húsasmíðjan, Sjóklæðagerðin, Íslandsbanki og Landsbankinn</p> <p>Samkvæmt Þjóðskrá Íslands nam heildarframboð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu 6,9 milljónir fermetra í árslok 2017. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.</p> <p>Fasteignasafn Regins er samtals 325 þúsund fermetrar og þar af eru 298 þúsund fermetrar á höfuðborgarsvæðinu eða 4,2% af heildarfermetrafjölda á höfuðborgarsvæðinu. Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis eru auk Regins, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. Hlutabréf allra þessara félag hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p>
B.4a	Nýleg þróun sem hefur veruleg áhrif á útgefanda og atvinnugreinarnar sem hann starfar í	<p>Þann 18. maí 2018 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Fasteignasafn félaganna telur samtals 44 þúsund fermetra ásamt bílakjallara með yfir 600 bílastæðum. Kaupin miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 22.717 m.kr. en unnið er að lokafrágangi viðskiptanna og er gert ráð fyrir að félögin verði afhent 21. september 2018.</p> <p>Þann 30. maí 2017 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á 55% hlut í fasteignafélaginu FM-hús ehf. Fasteignasafn félagsins er samtals 10.500 fermetrar og heildarvirði þess 3.560 m.kr. Við uppgjör kaupanna sem átti sér stað 17. ágúst 2017 var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggði Regin kauprétt á 45% hlutafjár</p>

		í félaginu í 18 mánuði frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins. Þann 12. apríl 2018 nýtti Reginn sér kaupréttinn.
B.5	<i>Samstæða</i>	Samstæðan byggist upp á móðurfélaginu Reginn og átta dótturfélögum þess sem eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er eignasafn félagsins vistað. Dótturfélögin eru Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., RA 5 ehf., RA 10 ehf., RA 15 ehf. og FM-hús ehf. Þau eru öll í 100% eigu móðurfélagsins og með sama lögheimili og móðurfélagið, Hagasmári 1, 201 Kópavogi.
B.6	<i>Tilkynningarskylt eignarhald, atkvæðisréttur og önnur yfiráð ef við á</i>	<p>521 hluthafar eru skráðir í hlutaskrá Regins hf. þann 12. september 2018.</p> <p>Stærsti hluthafi Regins er Lífeyrissjóður Verslunarmanna en sjóðurinn á 12,79% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 12,79% atkvæðisréttar. Gildi lífeyrissjóður á beint og óbeint 7,15% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 7,15% atkvæðisréttar, Eaton Vance Management á óbeint 6,75% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,75% atkvæðisréttar, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins á óbeint 6,54% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,54% atkvæðisréttar, Sigla ehf. á 6,23% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,23% atkvæðisréttar og Birta lífeyrissjóður sem á 5,19% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 5,19% atkvæðisréttar.</p> <p>Gildi-lífeyrissjóður fer beint og óbeint með samtals 7,15% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 7,15% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur Gildis lífeyrissjóðs er í gegnum Gildi-lífeyrissjóður Framtíðarsýn 1 og Gildi-lífeyrissjóður Framtíðarsýn 2</p> <p>Eaton Vance Management fer óbeint með samtals 6,75% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 6,75% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur Eaton Vance Management er í gegnum verðbréfasjóðina Global Opportunities Portfolio, Global Macro Portfolio, Global Macro Absolute Return Advantage Portfolio, Global Macro Capital Opportunities Portfolio, JNL/Eaton Vance Global Macro Absolute Return Advantage Fund, Pacific Select Fund Global Absolute Return Fund og PF Global Absolute Return Fund.</p> <p>Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) fer óbeint með samtals 6,54% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 6,54% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur LSR er í einstökum deildum Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins.</p> <p>Aðrir hluthafar fara með undir 5% beinan eignarhlut í Regin, sem eru næstu mörk flöggunarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.</p> <p>Útgefandanum er ekki kunnugt um annað eignarhald í Reginn en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum en að framan greinir. Útgefandanum er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfiráðum í félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykka félagsins og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p>

B.7	Samandregnar fjárhags-upplýsingar	<b>Rekstur (m.kr.)</b>	<b>6m 2018</b>	<b>6m 2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Rekstrartekjur	3.788	3.332	7.124	6.643	5.545
		Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.212	-1.065	-2.246	-1.908	-1.062
			<b>2.576</b>	<b>2.267</b>	<b>4.878</b>	<b>4.735</b>	<b>3.943</b>
		Stjórnunarkostnaður	-189	-184	-347	-358	-318
		<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>2.387</b>	<b>2.083</b>	<b>4.531</b>	<b>4.377</b>	<b>3.625</b>
		Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	1.277	1.237	2.928	3.745	3.505
		<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>3.664</b>	<b>3.320</b>	<b>7.459</b>	<b>8.122</b>	<b>7.280</b>
		Hrein fjármagnsgjöld	-1.799	-1.430	-2.702	-2.847	-2.160
		<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>1.865</b>	<b>1.890</b>	<b>4.757</b>	<b>5.275</b>	<b>5.120</b>
		Tekjuskattur	-373	-378	-968	-1.032	-744
		<b>Hagnaður ársins</b>	<b>1.492</b>	<b>1.512</b>	<b>3.789</b>	<b>4.243</b>	<b>4.376</b>
		<b>Efnahagur (m.kr.)</b>	<b>30.6.2018</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Fjárfestingareignir	101.936		97.255	83.027	63.949
		Handbært fé	2.566		1.342	888	708
		Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	837		862	956	1.872
		Eignir til eigin nota	117		108	105	80
		<b>Eignir samtals</b>	<b>105.456</b>		<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>
		Eigið fé	36.144		34.652	29.341	22.264
		Vaxtaberandi skuldir	61.396		57.515	49.499	39.474
		Aðrar skuldir	7.916		7.400	6.136	4.871
		<b>Eigið fé og skuldir</b>	<b>105.456</b>		<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>
		<b>Sjóðstreymi (m.kr.)</b>	<b>6m 2018</b>	<b>6m 2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		Handbært fé frá rekstri	1.334	1.080	2.234	2.568	2.374
		Fjárfestingahreyfingar samtals	-3.369	-1.764	-6.885	-3.464	-4.393
		Fjármögnunarahreyfingar samtals	3.259	644	5.106	1.076	2.080
<b>Helstu kennitölur</b>	<b>6m 2018</b>	<b>6m 2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
EBITDA hlutfall <sup>1</sup>	63%	63%	69%	72%	73%		
Eiginfjárlutfall	34,2%	34,8%	34,8%	34,5%	33%		
Skuldsetning (LTV)	58%	59%	59%	60 %	62%		
Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir	60,2%	59,1%	59,1%	59,6%	61,7%		
Arðsemi fjárfestingareigna <sup>2</sup>	4,8%	5,1%	5,1%	5,7%	6,2%		
B.8	Pro forma fjárhags-upplýsingar	Á ekki við.					
B.9	Afkomuspá eða -áætlun	<p>Áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að leigutekjur ársins 2018 verði á bilinu 7.500 – 7.600 m.kr. Gert er ráð fyrir að NOI hlutfall (rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingar og afskriftir/leigutekjum) verði 70% á árinu 2018 en fari vaxandi upp í 74% árið 2020. Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 5,5% af leigutekjum á árinu 2018. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 21% af leigutekjum á árinu 2018 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) á spátímabilinu. Áætlunin er gerð á föstu verðlagi.</p>					
B.10	Fyrirvarar í endurskoðunar-skýrslum	Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG ehf., hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar.					
B.11	Útskýring ef veltufé útgefanda nægir ekki til að uppfylla núverandi þarfir hans	Á ekki við.					

## C. Verðbréf

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>C.1</i>	<i>Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í kauphöll</i>	<p>Lýsingin varðar aukningu hlutafjár í Regin hf. og umsókn um töku nýútgefinna hluta í Regin hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p> <p>Hlutabréf Regins hf. eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 sem er sett með stoð í þeim lögum. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamíðstöðvar hf. Auðkenni hlutabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamíðstöð hf. er Reginn og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000028819.</p>
<i>C.2</i>	<i>Gjaldmiðill verðbréfanna</i>	Hlutabréf Regins hf. eru gefin út í íslenskum krónum.
<i>C.3</i>	<i>Fjöldi útgefna og greiddra hluta og nafnverð á hlut</i>	<p>Útgefið hlutafé Regins nemur 1.605.711.637 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefna hlutir eru þegar greiddir. Reginn á enga hluti í félaginu. Ekki liggur fyrir heimild í samþykktum félagsins um kaup á eigin bréfum.</p> <p>Í kjölfar útgáfunnar mun nafnverð útistandandi hluta í Reginn hækka úr 1.605.711.637 kr. í 1.826.243.956 kr. og mun hlutfallsleg hlutabréfaeign núverandi hluthafa verða þynnt um 12,1%.</p>
<i>C.4</i>	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum</i>	<p>Allir útgefna hlutir í Regin hf. tilheyra sama flokki og eru jafn réttáhrif. Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34 gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn félagsins setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni og eiga þeir rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjäreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt samþykktum félagsins og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti.</p> <p>Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum. Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema lög mæli svo fyrir, sbr. 9 gr. samþykta félagsins.</p> <p>Í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 ræður einfaldur meirihluti atkvæða (afl atkvæða) úrslitum á hluthafafundi nema öðruvísi sé mælt fyrir um í lögum eða samþykktum útgefanda. Í samræmi við 32. gr. samþykta félagsins skal ákvörðun um breytingu samþykta tekin á hluthafafundi og þarfnast samþykkis 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.</p> <p>Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérrettindi fylgja hlutum í félaginu.</p>
<i>C.5</i>	<i>Hömlur á meðferð verðbréfanna</i>	<p>Eftir útgáfu og afhendingu nýútgefna hluta í útgefanda til Fast-1 slhf. verða sölutakmarkanir á samtals 8% hlutafjár í útgefanda. Fast-1 slhf. verður annars vegar óheimilt að selja 4% hlut í tvo mánuði frá afhendingu og hins vegar óheimilt að selja 4% hlut í fjóra mánuði frá afhendingu nýrra hluta í Regin.</p> <p>Engar frekari hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum (þ.m.t. lögum er varða fjárfestingar erlendra aðila í fasteignum) og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum.</p>



		Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda og bera hluthafar skyldu samkvæmt samþykktum til að tilkynna aðilaskipti að hlutum þegar í stað til Nasdaq Verðbréfamíðstöð.
C.6	<i>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum mörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram</i>	<p>Í kjölfar þess að lýsing Regins, dagsett 17. september 2018, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn félagsins óska eftir að öll nýútgefin hlutabréf í Regin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p> <p>Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina. Verði hún samþykkt mun Nasdaq Iceland tilkynna um hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hina nýju hluti á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.</p> <p>Hlutabréf í Regin eru nú þegar skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
C.7	<i>Lýsing á arðgreiðslustefnu</i>	<p>Stjórn félagsins hefur tekið þá ákvörðun að greiða ekki út arð á meðan félagið er í uppbyggingarfasa, áætlanir félagsins gera ráð fyrir að uppbyggingafasa verði lokið á árinu 2019.</p> <p>Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Aðalfund skal, skv. 14. gr. samþykktu félagsins, halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.</p>

#### D. Áhættuþættir

<i><b>Liður</b></i>	<i><b>Upplýsingakrafa</b></i>	<i><b>Upplýsingar</b></i>
D.1	<i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann eða atvinnugrein hans</i>	<p>Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar með félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og virðisútleiguhlutföll fasteignafélaga á borð við Regin.</p> <p>Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Regins. Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.</p> <p>Starfsemi Regins er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Þar sem Ísland er aðili að samningum um hið Evrópska efnahagssvæði (EES) þarf Reginn að stunda sína starfsemi í samræmi við lagasetningu frá Evrópusambandinu sem er innleidd hér á landi.</p> <p>Starfsemi Regins fellur m.a. undir gildissvið laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Í lögnum er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekinna þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutafé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara</p>

	<p>með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúíð til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.</p> <p>Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina.</p> <p>Takist Regin ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Regins.</p> <p>Reginn gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu Regins.</p> <p>Reginn greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamat hvers eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi félagsins.</p> <p>Fjárfestingarstefna félagsins fyrir árin 2015-2020 var staðfest óbreytt af stjórn 20. mars 2018. Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Félagið mun viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins.</li> <li>• Við kaup og sölu einstakra eigna og eignasafna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymi frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæðum þeirra.</li> <li>• Meginmarkmið nýrra fjárfestinga er að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.</li> <li>• Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%.</li> </ul> <p>Félagið framkvæmir mat á fjárfestingareignum sínum og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda.</p> <p>Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem Reginn gæti orðið fyrir vegna þess að það geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta greitt allar skuldir á gjalddaga.</p> <p>Reginn ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat skulda. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað.</p> <p>Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Verðbólga innlands hefur töluverð áhrif á rekstur og efnahag félagsins en um 81% heildarskulda Regins voru verðtryggðar þann 31. desember 2017 og nær allar leigutekjur félagsins, eða 96% heildarleigutekna voru verðtryggðar í árslok 2017. Verðbólga t.d. tilkomin vegna gengislækkunar íslensku krónunnar</p>
--	---

		<p>getur m.a. valdið því að verðtryggðar skuldir hækka á meðan markaðsleiga lækkar og geta leigutaka til að standa í skilum minnkar. Við slíkar aðstæður geta leigutekjur samstæðunnar lækkað þrátt fyrir vísitölutengingu leiguverðs í leigusamningum. Jafnframt er óvíst að markaðskjör leigu fylgi verðbólgu og því kann endurútleiga fasteigna að hafa áhrif á leigutekjur félagsins. Víðtæk notkun verðtryggingar á Íslandi getur auk þess valdið hækkunum á ýmsum rekstrarkostnaði, svo sem viðhaldskostnaði auk ávöxtunarkröfu og markaðsverði fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Regins.</p> <p>Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp að hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið að ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur á húsnæði.</p> <p>Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Áhætta varðandi endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig hætta á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.</p> <p>Stærstu lánveitendur samstæðu Regins eru Arion banki hf. (einnig nefndur „Arion banki“ eða „bankinn“), Landsbanki Íslands hf. og Stefnir hf. Samstæða Regins fjármagnar sig einnig að töluverðu leyti með útgáfu skuldabréfa. Árið 2017 gaf félagið út 70.000.000.000 króna útgáfuramma sem það getur gefið út skuldaskjöl undir.</p> <p>Á næstu þremur árum munu leigusamningar losna sem samtals standa undir 18% af heildarleigutekjum Regins. Ákveðin áhætta er fólgin í því að leigutakar finnist ekki að þeim rýmum sem losna og að eignir standi því auðar í ákveðin tíma með tilheyrandi tekjutapi fyrir félagið.</p> <p>Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á útgefanda.</p> <p>Ekki hægt að ábyrgjast að váttryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir.</p> <p>Stefnumótunaráhætta er hætta á að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi leiði til verri afkomu. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindri stefnu og markmiðum. Hætta er á að félaginu takist ekki að framkvæma yfirlýsta stefnu sína til hlítar, annað hvort vegna eigin mistaka eða vegna sveiflna í efnahagslífi sem hafa áhrif á eftirspurn.</p> <p>Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálssa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálstrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að</p>
--	--	--

		<p>telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins í lok árs 2017 námu 3.265 m.kr.</p> <p>Stærstur hluti eigna Regins hf. eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Bókfært virði fjárfestingaeigna Regins er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.</p> <p>Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi Regins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Reginn eða með öðum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins eða fjárhagsstöðu.</p> <p>Ársreikningar félagsins hafa frá og með árinu 2012 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir eru í stöðugri endurskoðun og breytingar á þeim gætu haft áhrif á fjárhagsuppgjör félagsins.</p>
D.3	<p><i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega</i></p>	<p>Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu.</p> <p>Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.</p> <p>Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.</p> <p>Seljanleikaáhætta er skilgreind sem sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.</p>

		<p>Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p> <p>Skipan eignarhalds getur falið í sér seljanleikaáhættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefenda getur breyst hratt og án fyrirvara.</p> <p>Hlutabréfaflokkur útgefanda var tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, Aðalmarkað Nasdaq Iceland, árið 2012 og gilda um hann og hlutabréfin sem hann gefur út reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Auk þess gilda um útgefandann Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga gefnar út af Nasdaq Iceland en núgildandi reglur voru síðast gefnar út þann 1. janúar 2018 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.</p> <p>Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfavíðskipti, s.s. reglur um yfirtökutilboð, víðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum hlutabréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.</p> <p>Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Reginn gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.</p>
--	--	---

## E. Tilboð

<i><b>Liður</b></i>	<i><b>Upplýsingakrafa</b></i>	<i><b>Upplýsingar</b></i>
E.1	<i>Heildarfjárhæð nettó-söluandvirðis og mat á heildarkostnaði við útgáfuna/útboðið, þ.m.t. áætlaður kostnaður sem útgefandi eða tilboðsgjafi krefur fjárfestinn um</i>	<p>Þann 17. september 2018 fullnýtti stjórn Regins sér heimild hluthafafundar þann 14. mars 2018, eða 220.532.319 kr. að nafnvirði, til að hækka hlutafé félagsins. Áætlað nettósöluandvirði nýrra hluta er 5.409.657.785kr.</p> <p>Útgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hlutabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 50 m.kr. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku hlutabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, þóknarir til umsýjaraðila vegna ráðgjafar til félagsins í því ferli að fá nýja hluti félagsins tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og aðra kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá nýja hluti félagsins tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p>

E.2a	Ástæður fyrir útböðinu, notkun ágóðans, áætlað nettósöluandvirði	<p>Útgáfa nýrra hluta er til komin vegna kaupsamnings á milli Regins og Fast 1 slhf. sem undirritaður var 18. maí 2018 um kaup Regins á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf.</p> <p>Heildarvirði hins keypta er samtals 22.717 m.kr. og verður að fullu fjármagnað með útgáfu á nýju hlutafé, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda. Nýir hlutir verða á genginu 24,53. Áætlað nettósöluandvirði nýrra hluta er 5.409.657.785kr.</p>
E.3	Skilmálar og skilyrði útböðsins	Á ekki við
E.4	Mögulegir hagsmuna-árekstrar	<p>Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugaða aukningu hlutafjár í Regnin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arion banki hf. á 1,77% hlutafjár í Regnin.</li> <li>• Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á nýútgefnum hlutum í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi, ráðgjöf við gerð lýsingar og fær Arion Banki hf. þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.</li> <li>• Arion banki hf. er einn lánveitanda Regins, en fyrirtækjasvið bankans annast þau viðskipti.</li> <li>• Arion banki hf. er einn viðskiptabanka útgefanda og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti.</li> </ul> <p>Bankinn veur athygli á reglum Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni <a href="http://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/05_Bankinn/Starfsemi/Stjornarhaettir/Reglur-og-skilmalar/Reglur/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf">http://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/05_Bankinn/Starfsemi/Stjornarhaettir/Reglur-og-skilmalar/Reglur/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf</a> (sótt 28.júní 2018), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.</p>
E.5	Aðili sem býður verðbréfið til sölu Sölutakmarkanir	<p>Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með aukningu hlutafjár Regins hf.</p> <p>Eftir útgáfu og afhendingu nýútgefinna hluta í útgefanda til Fast-1 slhf. verða sölutakmarkanir á samtals 8% hlutafjár í útgefanda. Fast-1 slhf. verður annars vegar óheimilt að selja 4% hlut í tvo mánuði frá afhendingu og hins vegar óheimilt að selja 4% hlut í fjóra mánuði frá afhendingu nýrra hluta í Regnin.</p>
E.6	Fjárhæð og hlutfall tafarlausrar þynning-ar vegna útböðsins	Í kjölfar útgáfunnar mun nafnverð útistandandi hluta í Reginn hækka úr 1.605.711.637 kr. í 1.826.243.956 kr. og mun hlutfallsleg hlutabréfaeign núverandi hluthafa verða þynnt um 12,1%.
E.7	Kostnaður fjárfesta	Á ekki við



## **Verðbréfalýsing**

**17. september 2018**

# Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir .....	1
1.1	Almenn áhætta hlutabréfa .....	1
1.2	Lagaumhverfi tengt töku hlutabréfa til viðskipta .....	2
1.3	Þynning hlutafjárreignar .....	2
1.4	Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast.....	3
1.5	Uppbygging á eignarhaldi .....	3
2.	Helstu upplýsingar .....	4
2.1	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða.....	4
2.2	Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu .....	4
2.3	Ráðstöfun söluandvirðis.....	6
3.	Upplýsingar um hlutabréfin og töku til viðskipta .....	7
3.1	Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði .....	7
3.2	Viðskiptavakt .....	7
3.3	Hlutabréfaflokkurinn.....	7
3.3.1	Hlutafé .....	7
3.3.2	Ákvæði um hlutafjárhækkun eða lækkun .....	7
3.3.3	Tegund og flokkur hlutabréfanna sem á að taka til viðskipta .....	8
3.3.4	Réttindi .....	8
3.3.5	Arðgreiðslur .....	9
3.3.6	Eignarréttindi og framsal hluta .....	10
3.3.7	Innlausn .....	10
3.3.8	Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda.....	11
3.3.9	Innlausnarréttur .....	11
3.3.10	Safnskráning .....	11
3.3.11	Slit eða skipti á félaginu .....	12
3.3.12	Skattamál .....	12
4.	Tilkynning til fjárfesta.....	14
4.1	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar .....	15
4.2	Skilgreiningar og tilvísanir.....	15
4.3	Ráðgjafar.....	16
4.4	Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans .....	16
4.5	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda.....	17



# 1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Reginn gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættuþætti í lýsingu útgefanda dagsettri 17. september 2018 undir heitinu *1. Áhættuþættir* sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda.

Umfjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandinn álitur að skipti máli fyrir hlutabréfin sem verðbréfalýsing þessi tekur til svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim er að finna í köflum um áhættuþætti í verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu útgefandans, dagsettri 17. september 2018. Þessi kafli, *1. Áhættuþættir*, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kafllinn *1. Áhættuþættir* í útgefandalýsingunni, dagsettri 17. september 2018, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandinn telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp, á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfa útgefnum af útgefanda og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

## 1.1 Almenn áhætta hlutabréfa

Nauðsynlegt er að hafa í huga að fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum, þar sem eigendur skuldabréfa eru frammar í röð kröfuhafa en eigendur hlutabréfa. Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu. Sveiflur í gengi hlutabréfa eru almennt meiri en sveiflur í gengi skuldabréfa og verðmæti þeirra getur jafnvel þurrkast út. Hægt er að dreifa áhættunni sem felst í að fjárfesta í hlutabréfum í einstökum fyrirtækjum með því að fjárfesta í safni hlutabréfa ólíkra fyrirtækja og/eða ólíkra tegunda fjármálagerninga. Einnig má ætla að það auki skilning á áhættu við hlutabréfakaup ef fjárfestir einskorðar slík kaup við félög í rekstri sem hann annað hvort þekkir vel eða getur sett sig inn í með góðu móti. Jafnframt má draga verulega úr fjárhagslegri áhættu samfara hlutabréfakaupum með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna þeirra. Engu að síður er ekki með öllu hægt að komast hjá áhættuþáttum sem fylgja hlutabréfamarkaðinum.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars eða sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjäreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

Frá og með árinu 2009 hafa hlutabréf 14 félaga verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og hefur umfang viðskipta hlutabréfamarkaðinum undanfarin ár verið stöðugt en rétt er að benda á að viðskipti á hlutabréfamarkaði á hverjum tíma eru háð ýmsum markaðsaðstæðum bæði í innra og ytra umhverfi fyrirtækja og efnahagsumhverfinu almennt. Mælikvarði á seljanleikaáhættu er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan

er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í hlutum útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að hlutabréf í einstökum félögum lækki í verði. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

## 1.2 Lagaumhverfi tengt töku hlutabréfa til viðskipta

Lýsingin, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, er birt í tengslum við umsókn um töku nýútgefna hluta í hlutabréfaflokki Regins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Taka nýrra hluta til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I og III við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af NASDAQ Iceland hf. 1. janúar 2018.

Hlutabréfaflokkur útgefanda var tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, Aðalmarkað Nasdaq Iceland, árið 2012 og gilda um hann og hlutabréfin sem hann gefur út reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Auk þess gilda um útgefandann *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga* gefnar út af Nasdaq Iceland en núgildandi reglur voru síðast gefnar út þann 1. janúar 2018 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum auk laga og reglugerða sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, sem m.a. fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr víðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjóti útgefandi framangreind lög eða reglur eða lög eða reglur sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf útgefanda falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfavíðskipti, s.s. reglur um yfirtökutilboð, víðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til víðskipta á skipulegum hlutabréfamarkaði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

## 1.3 Þynning hlutafjáreignar

Hlutafjárukning getur þynnt hlutafjáreign hluthafa. Ef útgefandi hækkar virkt hlutafé sitt með öðrum hætti en útgáfu jöfnunarhlutabréfa mun hlutfallsleg hlutafjáreign þeirra sem eiga hlutabréf í útgefanda fyrir minnka í samræmi við aukninguna nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Tilgangur hlutafjárukningar er að jafnaði fjármögnun sem ætlað er að auka verðmæti félagsins. Fjárfestar skulu hafa í huga að sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að útgefandi auki hlutafé sitt í framtíðinni.

Samþykki hluthafafundar þarf til að breyta hlutafé, hvort sem er til hækkunar eða lækkunar. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. samþykktá félagsins, dagsettu 17. september 2018 hefur stjórn Regins heimild til að auka hlutafé félagsins um allt að kr. 270.943.956 að nafnverði. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutafé en á hluthafafundi 14. mars 2018 var ákveðið að falla frá forkaupsréttinum. Stjórn félagsins hefur heimild til að ráðstafa hlutafénu til að efna skuldbindingar félagsins gagnvart seljendum vegna kaupa félagsins á 45% hlut í FM-hús ehf. og vegna samninga um kaup á dótturfélögum FAST-1 slhf. þ.e. HTO ehf. og FAST-2 ehf. Þann 12. apríl 2018 nýtti stjórn félagsins sér ofangreinda heimild til að hækka hlutafé um 50.411.637 að nafnverði í tengslum við FM-hús ehf. og þann 17. september 2018 fullnýtti stjórnin heimild til hækkunar á hlutafé um 220.532.319 að nafnverði til að efna kaupsamning vegna kaupa á dótturfélögum Fast-1 slhf. og lýst er nánar í kafla 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu*.

Félagið á enga eigin hluti. Ekki er fyrirbyggjandi heimild til stjórnar til kaupa á eigin hlutum félagsins.

#### **1.4 Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast**

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Sá möguleiki er til staðar að fjárfestar geti ekki selt hlutabréfaeign sína með auðveldum hætti eða þurfi að selja með afslætti miðað við hlutabréf frá sambærilegum útgefendum. Til þess að fjárfestar geti selt hlutabréfaeign sína þarf að vera til staðar virk hreyfing með hlutabréfin á markaði.

#### **1.5 Uppbygging á eignarhaldi**

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta.

Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafafundar. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfirráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa í útgefanda. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir fyrirhugaða aukningu hlutafjár.

Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort eða þá hvenær eða með hvaða hætti hluthafar í hópi stærstu hluthafa Regins áforma að selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir hlutafjárúkninguna sem lýst er í kafla 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu* í verðbréfalýsingu þessari. Eftir útgáfu og afhendingu nýútgefinna hluta í útgefanda til Fast-1 slhf. verða sölutakmarkanir á samtals 8% hlutafjár í útgefanda. Fast-1 slhf. verður annars vegar óheimilt að selja 4% hlut í tvo mánuði frá afhendingu og hins vegar óheimilt að selja 4% hlut í fjóra mánuði frá afhendingu nýrra hluta í Regin.

Takmarkanir eru í íslenskri löggjöf á eignarhaldi erlendra aðila á íslenskum fasteignum og fasteignafélögum, samanber lög nr. 19/1996 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem geta mögulega minnkað seljanleika hlutabréfa í útgefanda ef mögulegur kaupendahópur er þar með takmarkaðri en raunveruleg eftirspurn fjárfesta segir til um.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kaflanum 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu* í verðbréfalýsingu þessari, svo og upplýsingar í útgefandalýsingu, dagsettri 17. september 2018, undir kaflanum 6.2 *Hluthafar*.

## 2. HELSTU UPPLÝSINGAR

### 2.1 Veltufé, fjármögnun og skuldastaða

Stjórnarformaður félagsins og forstjóri lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að þeir telji veltufé Regins vera fullnægjandi til að uppfylla núverandi þarfir félagsins, svo og að fjármögnun og skuldastaða Regins þann 30.6.2018 hafi verið eins og sýnt er í eftirfarandi töflu. Fjármögnun og skuldastaða Regins hefur ekki tekið verulegum breytingum frá 30.6.2018.

Þann 18. maí 2018 var undirritaður kaupsamningur milli Regins og Fast-1 slhf. á öllu hlutfé dótturfélaga Fast-1 slhf., HTO ehf. og Fast-2 ehf. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og Fast-2 sé metið á 22.717 m. kr. Endanlegt kaupverð hlutfjár mun ráðast af skuldastöðu félaganna við afhendingu. Verða viðskiptin að fullu fjármögnuð með útgáfu á nýju hlutfé í Regin að nafnverði 220.532.319 á genginu 24,53, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda. Unnið er að lokafrágangi viðskiptanna og er gert ráð fyrir að félögin verði afhent 21. september 2018.

Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við efnahagsreikning samstæðu Regins hf. 30.6.2018, sem er hluti af könnuðu fjárhagsuppgjöri félagsins fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2018. Taflan inniheldur ekki skuldbindingar utan efnahags og skilyrtar skuldbindingar, en stærstu skuldbindingar félagsins af því tagi eru vegna virðisaukaskattskvaða en á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir<sup>1</sup> að fjárhæð 3.265 m.kr. þann 31.12.2017 auk undirritaðra samninga um óafhent og ógreitt leiguhúsnæði að fjárhæð 3.140 m.kr.. Bent er á árshluta- og ársreikninga útgefanda sem birtir eru í heild sinni með skýringum í útgefandalýsingu, dagsettri 17. september 2018, kafla 10. *Árs og árshlutareikningar samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní .2018*, svo og á umfjöllun um fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingu, kafla 7. *Fjárhagsyfirlit*, sem varða eignir og skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu.

<i>Fjármögnun samstæðunnar (m.kr.)</i>	<i>30.6.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
<b>Skammtímaskuldir</b>				
- með veði	1.768	1.784	2.987	1.204
- án ábyrgða/veðs	1.185	3.338	3.012	1.479
<b>Skammtímaskuldir samtals</b>	<b>2.953</b>	<b>5.122</b>	<b>5.999</b>	<b>2.683</b>
<b>Langtímaskuldir</b>				
- með ábyrgðum	3.731	6.362	5.130	4.062
- með veði	56.628	50.413	44.506	37.600
- án ábyrgða/veðs	6.000	3.018	0	0
<b>Langtímaskuldir samtals</b>	<b>66.359</b>	<b>59.793</b>	<b>49.636</b>	<b>41.662</b>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutfé	1.606	1.555	1.555	1.429
Varasjóðir	13.029	11.820	11.820	9.080
Bundinn hlutdeildarreikningur	11.345	9.237	4.995	
Matsbreytingar fjárfestingareigna	-	-	-	7.415
Óráðstafað eigið fé	10.164	10.476	10.971	4.340
Hlutdeild minnihluta	0	1.564	-	-
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>36.144</b>	<b>34.652</b>	<b>29.341</b>	<b>22.264</b>
<b>Samtals fjármögnun</b>	<b>105.456</b>	<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>

### 2.2 Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu

Á hluthafafundi Regins 14. mars 2018 var tillaga stjórnar um að breytingu á 4. gr. samþykktá félagsins samþykkt en með því var stjórn Regins veitt heimild til að auka hlutfé í útgefanda um allt að 270.943.956 kr. að nafnvirði. Fyrirhuguð útgáfa var annars vegar hluti af kaupum Regins á 45% hlut í fasteignafélaginu FM-hús ehf. og hins vegar kaup félagsins á öllu hlutfé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf.

<sup>1</sup> Innskattskvaðir fymast á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé án kvaðarinnar.

Þann 12. apríl 2018 ákvað stjórn Regins að nýta hluta heimildarinnar frá 14. mars og hækka hlutafé félagsins um 50.411.637 kr. Hlutafjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa á 45% hlutafé í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hlutahafasamkomulagi, dagsett 17. ágúst 2017 og fjallað er nánar um í kafla 7.1 *Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu* í útgefandalýsingu Regins.

Þann 17. september 2018 ákvað stjórn Regins að fullnýta heimildina frá 14. mars, eða 220.532.319 kr. að nafnvirði, til að hækka hlutafé félagsins. Útgáfa nýrra hluta er til komin vegna kaupsamning á milli Regins og Fast1 slhf. sem undirritaður var 18. maí 2018 um kaup Regins á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Heildarvirði hins keypta er samtals 22.717 m.kr. og verður að fullu fjármagnað með útgáfu á nýju hlutafé, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda. Nýir hlutir verða á genginu 24,53 og verða sölutakmarkanir á þriðjung hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 2 mánuði frá afhendingardegi og þriðjung hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 4 mánuði frá afhendingardegi. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutafé.

Áætlað er að skrá hlutafjárukninguna hjá Fyrirtækjaskrá 19. september 2018 og hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. þann 21. september 2018 og að hlutirnir verði teknir til viðskipta í kerfum Nasdaq Iceland hf. sama dag.

Í kjölfar útgáfunnar mun nafnverð útistandandi hluta í Reginn hækka úr 1.605.711.637 kr. í 1.826.243.956 kr. og mun hlutfallsleg hlutabréfaeign núverandi hluthafa verða þynnt um 12,1%.

Hluthafi	Fyrir hlutafjárukningu		Eftir hlutafjárukningu	
	Hlutir	Eignarhlutur	Hlutir	Eignarhlutur
Fast-1 slhf.	-	-	220.532.319	12,08%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	205.388.362	12,79%	205.388.362	11,25%
Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,11%	114.180.738	6,25%
Sigla ehf.	100.000.000	6,23%	100.000.000	5,48%
Birta lífeyrissjóður	83.354.062	5,19%	83.354.062	4,56%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	75.600.000	4,71%	75.600.000	4,14%
Stapi lífeyrissjóður	72.135.266	4,49%	72.135.266	3,95%
Landsbankinn hf.	64.769.684	4,03%	64.769.684	3,55%
Global Macro Absolute Return Ad	59.562.638	3,71%	59.562.638	3,26%
Brimgarðar ehf.	52.200.000	3,25%	52.200.000	2,86%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.744.122	3,10%	49.744.122	2,72%
Lífsværk lífeyrissjóður	48.349.808	3,01%	48.349.808	2,65%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	46.013.992	2,87%	46.013.992	2,52%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,08%	33.437.221	1,83%
Global Macro Portfolio	29.010.300	1,81%	29.010.300	1,59%
Stefnir - Samval	28.718.539	1,79%	28.718.539	1,57%
Arion banki hf.	28.390.535	1,77%	28.390.535	1,55%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	27.940.500	1,74%	27.940.500	1,53%
Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818	1,57%	25.205.818	1,38%
Magnús Jóhannsson	20.623.961	1,28%	20.623.961	1,13%
IS Hlutabréfasjóðurinn	20.333.773	1,27%	20.333.773	1,11%
<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.184.959.319</b>	<b>73,80%</b>	<b>1.405.491.638</b>	<b>76,96%</b>
Aðrir hluthafar	420.752.318	26,20%	420.752.318	23,04%
<b>Samtals hlutafé</b>	<b>1.605.711.637</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.826.243.956</b>	<b>100,00%</b>

Nýútgefnir hlutir í Reginn verða afhentir FAST-1 slhf. en útgefanda er ekki kunnugt um hvort eða hvernig FAST-1 slhf. muni dreifa hlutunum. Stærstu hluthafar FAST-1 slhf. eru Gildi – lífeyrissjóður með 19,9% eignarhlut, Lífeyrissjóður Verzlunarmanna með 19,6% eignarhlut, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild með 11,7% eignarhlut, Festa lífeyrissjóður með 9,5% eignarhlut, Almenni lífeyrissjóðurinn með 6,9% eignarhlut og Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild með 6,8% eignarhlut.

### **2.3 Ráðstöfun söluandvirðis**

Útgefandi hyggst nota söluandvirði útgáfu nýrra hluta, eða 5.409.657.785 kr., til þess að greiða hluta af kaupverði alls útgefins hlutafés í dótturfélögum FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf.

### 3. UPPLÝSINGAR UM HLUTABRÉFIN OG TÖKU TIL VIÐSKIPTA

#### 3.1 Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Í kjölfar þess að lýsing Regins, dagsett 17. september 2018, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn félagsins óska eftir að öll nýútgefin hlutabréf í Regin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina. Verði hún samþykkt mun Nasdaq Iceland tilkynna um hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hina nýju hluti á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Útgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hlutabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 50 m.kr. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku hlutabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, þóknunir til umsýjaraðila vegna ráðgjafar til félagsins í því ferli að fá nýja hluti félagsins tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og aðra kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá nýja hluti félagsins tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Hlutabréf í Regin eru nú þegar skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Eftir útgáfu nýrra hluta eru sölutakmarkanir á samtals 8% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu. Nánari upplýsingar um sölutakmarkanir nýrra hluta má finna í kaflanum 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu*.

#### 3.2 Viðskiptavakt

Frá því að hlutabréf útgefanda voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur félagið verið með samninga um viðskiptavakt á hlutum í Reginn hf. Samningarnir eru við eigin viðskipti Landsbankans hf. og Íslandsbanka hf. Bankarnir annast hvor um sig viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá félaginu og setja fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

Hjá hvorum viðskiptavaka skal stærð kaup- og sölutilboða að lágmarki nema 500.000 hlutum á hvorri hlið en viðskiptavaki ákveður gengi hluta í hverju tilboði. Hámarksmunur á kaup- og sölutilboðum skal ekki vera meiri en 1,5% og skal frávik frá síðasta viðskiptaverði ekki vera meira en 3% í tilviki Landsbankans hf. Hámarksfjárhæð viðskipta dag hvern sem Landbankinn hf. er skuldbundinn til að kaupa eða selja skal vera kr. 50.000.000 að markaðsvirði. Eigi Íslandsbanki hf. viðskipti með hluti í útgefanda fyrir kr. 5.000.000 eða meira að nafnvirði í sjálfvirkri pörun innan dagsins, þá falla niður skyldur um hámarksmun á kaup- og sölutilboði innan þess dags.

#### 3.3 Hlutabréfaflokkurinn

##### 3.3.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Regins nemur 1.605.711.637 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir eru þegar greiddir. Reginn á enga hluti í félaginu. Ekki liggur fyrir heimild í samþykktum félagsins um kaup á eigin bréfum.

##### 3.3.2 Ákvæði um hlutafjárhækkun eða lækkun

Samkvæmt 4. gr. gildandi samþykktu félagsins hefur stjórn heimild til að auka hlutafé félagsins um allt að kr. 270.943.956 að nafnverði. Stjórn skal heimild að nýta heimildina í einu lagi eða í hlutum. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutafé. Stjórn félagsins hefur heimild til að ráðstafa hlutafénu til að efna skuldbindingar félagsins gagnvart seljendum vegna kaupa félagsins á 45% hlut í FM-hús ehf. og vegna samninga um kaup á dótturfélögum FAST-1 slhf. þ.e. HTO ehf. og FAST-2 ehf. Framangreind heimild stjórnar skal falla niður á aðalfundi félagsins 2019.

Þann 12. apríl 2018 nýtti stjórn heimildina með útgáfu nýrra hluta að nafnverði 50.411.637 kr. til að efna skuldbindingar vegna FM-hús ehf. Þann 17. september 2018 fullnýtti stjórn Regins sér heimildina með útgáfu nýrra

hluta eða 220.532.319 kr. að nafnvirði, til að efna skuldbindingu vegna kaup félagsins á öllu hlutafé HTO ehf. og FAST-2 ehf. Nýir hlutir verða á genginu 24,53 og verða sölutakmarkanir á þriðjung hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 2 mánuði frá afhendingardegi og þriðjungi hlutanna, eða samtals 4% af heildarhlutafé eftir hlutafjárukningu, í 4 mánuði frá afhendingardegi. Áætlað er að skrá hlutafjárukninguna hjá Fyrirtækjaskrá þann 19. september 2018 og hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. þann 21. september 2018 og að hlutirnir verði tekin til viðskipta í kerfum Nasdaq Iceland hf. sama dag.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

### **3.3.3 Tegund og flokkur hlutabréfanna sem á að taka til viðskipta**

Allir hlutir í Regin tilheyra sama flokki og eru jafnréttáir samkvæmt samþykktum félagsins. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 sem er sett með stoð í þeim lögum. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Auðkenni hlutabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. er REGINN og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000021301.

Auðkenni útgefanda hjá Nasdaq Iceland hf. og auðkennið á hlutum útgefandans í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland er REGINN.

### **3.3.4 Réttindi**

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut á hluthafafundi. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda. Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum (þ.m.t. lögum er varða fjárfestingar erlendra aðila í fasteignum) og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum. Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda og bera hluthafar skyldu samkvæmt samþykktum til að tilkynna aðilaskipti að hlutum þegar í stað til Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., en allar tilkynningar sem beint er til hluthafa, sem og arðgreiðslur, skulu sendar eða inntar af hendi til þess sem er skráður hluthafi á hverjum tíma í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf.

Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríkjum um eignarrétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamiðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni.

Stjórn félagsins heldur hlutaskrá í löggiltu formi sem grundvallast á skráningu hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Hluthöfum er tryggður aðgangur að hlutaskránni á skrifstofu félagsins og er þeim heimilt að kynna sér efni hennar þar.

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34 gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn félagsins setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni.

Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Þeir eiga rétt á að fá greiddan arð frá útgefanda. Hluthafar njóta, sem fyrr segir, forgangsréttar til að skrá sig fyrir nýjum hlutum í réttu hlutfalli við hlutafjäreign sína við hækkun hlutafjár útgefanda (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga þeir rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjäreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt samþykktum félagsins og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett. Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir setningu hluthafafundar, hvort heldur sem fyrr er. Hluthöfum er heimilt að sækja hluthafafund útgefanda ásamt ráðgjafa, en þó hefur ráðgjafinn hvorki málfrelsi, tillögurétt né



atkvæðisrétt á slíkum fundi. Þá er stjórn útgefanda heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum fundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

Stjórn útgefanda er heimilt að ákveða að hluthafar geti tekið þátt í fundarstörfum hluthafafunda með rafrænum hætti, þ.m.t. greitt atkvæði, án þess að vera á fundarstað. Þeir hluthafar sem hyggjast nýta sér umrædda heimild þurfa að tilkynna skrifstofu útgefanda þar um með fimm daga fyrirvara og leggja samtímis fram skriflegar spurningar eða eftir atvikum skjöl sem þeir óska eftir að tekin verði fyrir á fundinum. Um rafræna þátttöku og/eða rafrænar atkvæðagreiðslur á fundum hluthafa gilda að öðru leyti ákvæði 80. gr. a hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Ef stjórn telur ekki framkvæmanlegt að gefa hluthöfum kost á þátttöku á rafrænum hluthafafundi skal hluthöfum gefinn kostur á að greiða atkvæði um tillögur eða taka þátt í kosningum bréflaga. Skal í fundarboði kveðið á um hvernig slík atkvæðagreiðsla skuli framkvæmd. Geta hluthafar óskað eftir að fá atkvæðaseðil sendan sér og skal skrifleg beiðni þar um hafa borist skrifstofu félagsins fimm dögum fyrir auglýstan hluthafafund. Einnig geta hluthafar vitjað atkvæðaseðla sinna á skrifstofu félagsins frá sama tíma og greitt þar atkvæði.

Hluthafafundir útgefanda skulu boðaðir með þriggja vikna fyrirvara hið skemmsta, en til fundanna skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Fundur hluthafa telst lögmætur ef löglega er til hans boðað, án tillit til þess hversu margir sækja hann. Hluthafar geta nálgast fundargögn á skrifstofu útgefanda. Stjórn útgefanda er skylt að boða til hluthafafunda ef endurskoðandi útgefanda eða hluthafar sem ráða yfir 1/20 hluta hlutafjár útgefanda krefjast þess skriflega. Skirrist stjórn útgefanda við að boða hluthafafund þegar skylt er samkvæmt ofangreindu skal hluthöfum heimilt að fá slíkan fund boðaðan á grundvelli heimildarákvæða 87. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 ræður einfaldur meirihluti atkvæða (afl atkvæða) úrslitum á hluthafafundi nema öðruvísi sé mælt fyrir um í lögum eða samþykktum útgefanda. Í samræmi við 32. gr. samþykkt félagsins skal ákvörðun um breytingu samþykkt tekin á hluthafafundi og þarfnast samþykkis 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda.

Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna en hlutföllin í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust.

Samkvæmt samþykktum útgefanda er útgefanda óheimilt að veita lán út á hlutabréf í félaginu. Félaginu er hvorki heimilt að veita hluthöfum, stjórnarmönnum eða framkvæmdastjóra félagsins lán né setja tryggingu fyrir þá. Engin kaupréttaráætlun er til staðar hjá félaginu, engin útistandandi fyrirgreiðsla af hálfu félagsins varðandi hlutabréfakaup starfsmanna eða lán til hlutabréfakaupa eða veitingu trygginga í slíkum viðskiptum, og engin ákvörðun hefur verið tekin hjá félaginu um slík áform.

### 3.3.5 Arðgreiðslur

Stjórn Regins hefur tekið þá ákvörðun að greiða ekki út arð á meðan félagið er í uppbyggingarfasa, áætlanir félagsins gera ráð fyrir að uppbyggingafasa verði lokið á árinu 2019. Félagið hefur ekki greitt út arð vegna fjárhagsáranna 2015, 2016 og 2017.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um hvernig fara skuli með tap eða hagnað félagsins á reikningsárinu. Aðalfundur tekur ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslu í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun hagnaðar. Aðalfundur tekur sömuleiðis ákvörðun um hvernig mæta skuli halla að fenginni tillögu stjórnar. Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 varðandi slíka ákvörðun. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Aðalfundur skal, skv. 14. gr. samþykkt félagsins, halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.

Arður er greiddur hluthafa í samræmi við skráða eign hans í hlutaskrá félagsins. Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Verði umsókn útgefanda um töku hlutabréfa hans til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland samþykkt mun félagið fylgja *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnum af NASDAQ Iceland hf. frá 1. janúar 2018. Samkvæmt lið 2.10 í reglunum skal í tilkynningu um arðgreiðslu m.a. tilkynna um arðsréttindadag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutafélög sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega

slíka tilkynningu fyrir aðalfund. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga, en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda. Það er á ábyrgð hluthafa að aðsetur hans sé rétt skráð hjá hluthafaskrá og firrir félagið sig ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eigenda- eða aðsetursskipti.

### 3.3.6 Eignarréttindi og framsal hluta

Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda samkvæmt 7. gr. samþykkt Regins. Hluti í útgefanda má því selja og veðsetja nema annað leiði af lögum, þ.m.t. en ekki takmarkað við lög nr. 19/1966 um eignarétt og afnotarétt fasteigna þar sem m.a. kemur fram að enginn megi öðlast eignarétt eða afnotarétt að fasteignum hér á landi nema (ef um hlutafélag sé að ræða) að félagið eigi lögheimili og varnarþing á Íslandi og stjórnendur þess séu allir íslenskir ríkisborgarar til að minnsta kosti fimm ára. Þá skulu aukinheldur 4/5 hlutafjár vera eign íslenskra ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum. Ráðherra getur veitt leyfi til að víkja frá þeim skilyrðum skv. 2. mgr. 1. gr. laganna. Jafnframt kemur fram í 4. mgr. 1. gr. laganna að ekki þurfi að afla leyfis ráðherra þegar um er að ræða leigu á fasteign eða réttindi yfir henni og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri eða uppsögn áskilin með ekki lengri en árs fyrirvara eða þegar sá sem í hlut á nýtur réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu eða samningi milli ríkisstjórnar Íslands annars vegar og ríkisstjórnar Danmerkur og heimastjórnar Færeyja hins vegar. Ráðherra hefur sett reglugerð nr. 702/2002 um rétt útlendinga, sem falla undir samninginn um Evrópska efnahagssvæðið eða stofnsamning Fríverslunarsamtaka Evrópu, til að öðlast eignarétt eða afnotarétt yfir fasteignum þar sem nánar er útfært til hvaða fasteigna þessi réttur tekur og framkvæmd réttarins að öðru leyti.

Það skal þó hafa hugfast að einstakir hluthafar geta samið um það sín á milli að meðferð á hlutum þeirra sé takmörkunum háð. Hluthafi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins eða hann hafi fært sönnur á eign sína að hlutum.

Þegar hlutur hefur verið að fullu greiddur skal hluthafi fá rafrétt útgefið í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð yfir því og veitir sú skráning hluthafa þau réttindi sem samþykktir útgefanda og lög mæla fyrir um á hverjum tíma. Um rafræna eignarskráningu verðbréfa gilda lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerð nr. 397/2000, sem er sett með stöð í þeim lögum. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum samkvæmt rafréfi eða framselja þau og eru slík viðskipti ógild.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum framangreindra laga skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu, og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins. Jöfnunarhlutir, fundarboð og tilkynningar skulu sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins. Félagið tekur enga ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna félaginu um eigenda- eða aðsetursskipti. Réttindi að rafréfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi.

Aðeins þeir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við verðbréfamiðstöð geta haft heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni. Skráning í verðbréfamiðstöð fyrir milligöngu slíks aðila jafngildir tilkynningu til félagsins. Eigandi rafréfs velur sér slíkan aðila sem hefur milligöngu um eignarskráningu á rafréfi á reikninga í hans nafni. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð, að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar, veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð frá aðila með aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina.

### 3.3.7 Innlausn

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu, sbr. 8. gr. samþykkt þess. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn á hlutum sínum nema lög mæli svo fyrir, sbr. 9 gr. samþykkt félagsins.

### 3.3.8 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfirráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð.

Með yfirráðum er átt við aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

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

Yfirtökutilboðið skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að yfirráðum var náð. Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta víðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Enginn einn aðilinn ásamt aðilum fjárhagslega tengdum honum fara með yfir 30% atkvæðisréttar í félaginu eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félagi samkvæmt X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í félaginu er að finna í kaflanum 6.2 *Hluthafar* í útgefandalýsingu Regins, dagsettri 17. september 2018.

### 3.3.9 Innlausnarréttur

Samþykktir Regins mæla fyrir um að hluthöfum sé ekki skylt að sæta innlausn hluta sinna. Þess skal þó getið að hluthafar kunna að þurfa sæta innlausn samkvæmt ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 24. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum.

Í 110. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti sem eru í samræmi við framangreind ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög kemur fram að ef hluthafi og aðilar sem hann er í samstarfi við eiga meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Eins getur hver einstakur af minnihluta hluthafa krafist innlausnar hjá þeim hluthafa.

Enginn einstakur hluthafi fer með 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu.

### 3.3.10 Safnskráning

Reglur um varðveislu fjármálagerninga á safnreikningum er að finna í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 12. gr. laga nr. 108/2007 kemur fram að fjármálafyrirtæki sem er heimilt að varðveita fjármálagerninga í eigu víðskiptavina sinna getur varðveitt þá á sérstökum reikningi (safnreikningi) og tekið við greiðslum fyrir hönd víðskiptavina sinna frá einstökum útgefendum fjármálagerninga, enda hafi fjármálafyrirtækið gert víðskiptavini grein fyrir réttaráhrifum þess og hann veitt samþykki sitt. Fjármálafyrirtæki ber að halda skrá yfir hlut hvers víðskiptavinar fyrir sig. Komi til þess að bú fjármálafyrirtækis sé tekið til gjaldþrotaskipta eða greiðslustöðvun samþykkt, fyrirtækinu sé slitið eða sambærilegar ráðstafanir gerðar, getur víðskiptavinur á grundvelli áður nefndrar skrár tekið fjármálagerninga sína út af safnreikningi, enda sé ekki ágreiningur um eignarhald.

Í 31. gr. laga nr. 2/1995 er kveðið á um að eigandi hlutar geti ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutum. Þetta á þó ekki við um rétt til arðs eða annarrar greiðslu og rétt til nýrra hluta við hækkun hlutafjár. Í samræmi við þetta hefur hluthafi ekki atkvæðisrétt á hluthafafundum nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins. Hið sama gildir um

fjármálafyrirtæki sem hafa heimild til safnskráningar þar sem hluthafinn hefur ekki þau réttindi að geta veitt einhverjum umboð til að fara með atkvæðisréttinn. Hlutum sem skráðir eru safnskráningu fylgir því ekki atkvæðisréttur á hluthafafundum.

Það að hlutabréf séu skráð safnskráningu undanskilur ekki viðkomandi hluthafa frá ákvæðum IX. kafla laga nr. 108/2007 um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar (flöggun). Hlutir í eigu aðila sem varðveittir eru á safnreikningi skulu taldir með við afmörkun á því hvort tiltekin viðskipti séu flöggunarskyld.

### 3.3.11 Slit eða skipti á félaginu

Í 33. gr. samþykpta félagsins kemur fram að til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu félagsins við annað félag sé gild þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hluta heildarhlutafjár félagsins.

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

### 3.3.12 Skattamál

Hér á eftir fer almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (tekjuskattslög). Skattlagning teknanna fer eftir gildandi tekjuskattslögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Fjárfestum er ráðlagt að leita sér ráðgjafar hjá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu afleiðingar fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrifa erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki. Samantektin hér að neðan tekur til laga sem gilda á dagsetningu þessarar lýsingar. Samantektin tekur ekki á skattalegum afleiðingum þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

Hlutabréf í útgefanda eru ekki stimpilsgjaldskyld.

Félaginu er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum til innlendra hluthafa, sbr. 2. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 5. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir skal miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við arðgreiðslunni. Ef staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir er hærri en álagningin mun Ríkisskattstjóri endurgreiða mismuninn í kjölfar álagningar. Gagnvart íslenskum aðilum, öðrum en þeim sem eru undanþegnir greiðslu fjármagnstekjuskatts, er litið á staðgreiðsluna sem fullnaðargreiðslu.

Útgefandi ábyrgist gagnvart fjárfestum að halda eftir staðgreiðslu af arði sem greiddur er innlendum og erlendum aðilum. Vegna erlendra aðila skal útgefandi taka tillit til tvísköttunarsamninga sem Ísland hefur gert enda liggi fyrir nauðsynleg vottorð, sbr. síðar.

Í tilviki einstaklinga telst arður sem ekki myndast í tengslum við atvinnurekstur viðkomandi til fjármagnstekna sbr. C-lið 7. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 22%. Enginn frádráttur er heimill.

Arðgreiðslur til skattskyldra lögaðila teljast að fullu til tekna hjá viðkomandi skattaðila og eru skattlagðar í almennu tekjuskattshlutfalli viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur móttekinni arðgreiðslu. Söluhagnaður hlutabréfa telst almennt til skattskyldra tekna. Söluhagnaður er reiknaður sem mismunur á söluverði og meðalkaupverði allra hluta af sömu tegund og í sama flokki, að teknu tilliti til kostnaðar við sölu.

Í tilviki einstaklinga telst söluhagnaður hlutabréfa til fjármagnstekna. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 22%. Einstaklingar geta nýtt tap af sölu hlutabréfa á móti hagnaði af sölu hlutabréfa innan sama almanaksárs en tap getur ekki verið flutt milli ára til að mæta skattlagningu á söluhagnaði hlutabréfa síðar.

Hjá skattskyldum lögaðilum telst söluhagnaður hlutabréfa að fullu til tekna hjá viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur hinum skattskylda söluhagnaði.

Tekjur sem aðili með skattalega heimilisfesti utan Íslands aflar hér á landi eru framtals- og skattskyldar á Íslandi. Viðkomandi getur þó átt rétt á takmörkun eða undanþágu frá álögðum skatti á grundvelli tvísköttunarsamnings, sé hann til staðar milli Íslands og þess ríkis þar sem viðkomandi er með skattalega heimilisfesti. Ísland hefur gert

tvísköttunarsamninga við um ríflega 30 ríki. Samningarnir eru alla jafna í samræmi við fyrirmynd tvísköttunarsamnings frá OECD (OECD Model Tax Convention on Income and on Capital).

Aðili sem hyggst nýta sér réttindi skv. tvísköttunarsamningi skal skila inn staðfestingu á skattalegu heimilisfesti sem gefið er út af viðeigandi opinberum aðila í hinu samningsríkinu. Telja skal tekjurnar fram í framtali hér á landi og vísa til viðeigandi réttinda í tvísköttunarsamningi.

Arðstekjur og söluhagnaður aðila með skattalega heimilisfesti utan Íslands sæta staðgreiðslu hér á landi, sbr. A-lið 2. gr. laga nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda. Seljanda eða millilið á borð við verðbréfamiðlanir fjármálastofnana er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af söluandvirði. Greiðanda arðs er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum. Skatthlutfallið er nú 22% vegna einstaklinga og er staðgreiðsluhlutfall flestra lögaðila 20%.

Ef við á geta aðilar sótt um endurgreiðslu og/eða undanþágu frá staðgreiðsluskyldu samkvæmt viðeigandi ákvæðum tvísköttunarsamnings. Það er alltaf skilyrði fyrir undanþágu að fyrir liggi staðfesting á skattalegri heimilisfesti sem gefin er út af viðeigandi opinberum aðila í heimilisfestisríki.

Félögum með takmarkaða ábyrgð (og tilteknum öðrum sambærilegum formum af félögum) innan Evrópska efnahagssvæðisins, sem aflu arðstekna eða mynda söluhagnað, sem hefur sætt staðgreiðsluskatti á Íslandi, er heimilt að skila inn skattframtali á Íslandi og nýta sér frádráttarheimild líkt og lýst er hér að framan, og fá endurgreiðslu oftekinnar staðgreiðslu við álagningu næsta árs.

## 4. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 17. september 2018 sem gefin er út undir heitinu Lýsing hlutabréfa sem varðar og birt er í tengslum við aukningu hlutafjár í Regin hf. Hlutafjárukningin fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I og III við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Verðbréfalýsingin uppfyllir ákvæði III. viðauka sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu fyrir hluti. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. janúar 2018. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 17. september 2018. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur). Lýsingu útgefanda, (Lýsing hlutabréfa) dagsett 17. september 2018 inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar verðbréfin eru tekin til víðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Verðbréfalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu hlutabréfa útgefanda dagsettri 17. september 2018 má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, umsjónaraðila, eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum. Fjárfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum Regins og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalega áhrif sem kaup á hlutabréfum í útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, seljandi eða umsjónaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Verðbréf útgefin af Regin hafa verið tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félagið upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland hf. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland hf. 1. janúar 2018, kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til

FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerna. Reginn mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni [www.reginn.is/fjarfestavetur](http://www.reginn.is/fjarfestavetur).

#### 4.1 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er vakin á hugsanlegum hagsmunaárekstrum aðila sem sitja í stjórn Regins fyrir tilstilli stórra hluthafa, en þeir eru raktir í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 17. september 2018, kafla 5.4 *Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn*.

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugaða aukningu hlutfjár í Regni.

- Arion banki hf. á 1,77% hlutfjár í Regni.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á nýútgefnum hlutum í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi, ráðgjöf við gerð lýsingar og fær Arion Banki hf. þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Arion banki hf. er einn lánveitanda Regins, en fyrirtækjasvið bankans annast þau viðskipti.
- Arion banki hf. er einn viðskiptabanka útgefanda og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti.

Bankinn vekur athygli á reglum Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni [http://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/05\\_Bankinn/Starfsemi/Stjornarhaettir/Reglug-og-skilmalar/Reglur/2011-11-15\\_\\_Hagsmunaarekstrar.pdf](http://www.arionbanki.is/themes/arionbanki/arionbanki/documents/05_Bankinn/Starfsemi/Stjornarhaettir/Reglug-og-skilmalar/Reglur/2011-11-15__Hagsmunaarekstrar.pdf) (sótt 28.júní 2018), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra:

*Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmunir starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavini. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram; og úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum. Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.*

#### 4.2 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Regins“ eða „félagsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Regins hf., kennitala 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogur, og dótturfélag, nema annað megi skilja af samhengi textans. Reginn hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa Regins hf. hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REGINN og ISIN-númerið ISO000021301, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingar útgefanda“ eða „lýsingar sem verðbréfalýsing þessi er hluti af“ eða „lýsingar“ eða „lýsingarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar þeirrar sem Reginn hf. gefur út undir heitinu Lýsing hlutabréfa og dagsett er 17. september 2018 vegna aukningar hlutafjár Regins hf. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 17. september 2018. Framangreind skjöl má finna á vef félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur).

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Vísun til „FME“ eða vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“, „Kauphallar Íslands“ eða „Kauphallarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Vísanir til tiltekinnar klukkutíma í þessari verðbréfalýsingu skulu túlkaðar sem tilvísanir til tímasetninga að íslenskum staðartíma.

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

### **4.3 Ráðgjafar**

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með aukningu hlutafjár Regins hf. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Lýsingin er m.a. byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2017, 2016 og 2015 og könnuðum árshlutareikningum fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017.

### **4.4 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans**

Fjárhagsupplýsingar í öðrum kafla verðbréfalýsingar þessarar varða könnuð árshlutauppgjör Regins hf. fyrir tímabilið 01.01.2018-30.06.2018 og tímabilið 01.01.2017-30.06.2017 auk endurskoðaðra ársreikninga félagsins fyrir árin 2015-2017.

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Regins hf. fyrir fjárhagsárin 2017, 2016 og 2015. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. KPMG ehf. hefur kannað samandregna samstæðuárshlutareikningar Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og 1. janúar til 30. júní 2016 sem gerðir voru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Fyrir hönd KPMG voru Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2017 og 2016 og Helgi F. Arnarson og Sigurður Jónsson fyrir fjárhagsárið 2015.

Við áritun samstæðuárreikninga Regins hf. fyrir árin 2017, 2016 og 2015 var það álit KPMG ehf. að samstæðuárreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabila og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda.



Við könnun KPMG ehf. á samandregnum samstæðuárshlutareikningum Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 kom ekkert fram sem bendir til þess að samandregnu árshlutareikningarnir séu ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Reykjavík, 17. september 2018

Fyrir hönd KPMG ehf.

*Sigurður Jónsson*  
löggiltur endurskoðandi

*Ólafur Már Ólafsson*  
löggiltur endurskoðandi

#### **4.5 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda**

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

Reykjavík, 17. september 2018

Fyrir hönd Regins hf.

*Tómas Kristjánsson*  
Formaður stjórnar

*Helgi S. Gunnarsson*  
Forstjóri





## Útgefandalýsing

17. september 2018

## Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir .....	1
1.1	Efnahags- og stjórn málaumhverfi .....	1
	Stjórn málaumhverfi .....	1
	Gildandi lög, reglugerðir og leyfi .....	1
	Verðbréfalöggjöf .....	2
	Skattar .....	2
1.2	Áhætta tengd fasteignamarkaðnum .....	3
	Mótaðilaáhætta .....	3
	Útleiguáhætta .....	3
	Veltuleiga .....	3
	Viðhalds- og rekstrarkostnaður .....	3
	Opinber gjöld og lóðarleiga .....	4
1.3	Rekstraráhætta .....	4
	Fjárfestingar .....	4
	Mat á fjárfestingareignum .....	5
	Lausafjárahætta .....	5
	Vaxtaáhætta .....	5
	Gjaldmiðlaáhætta .....	6
	Verðbólguáhætta .....	6
	Starfsmenn .....	7
	Dóms og gerðardómsmál .....	7
	Umhverfisáhrif .....	7
	Samningsáhætta og mikilvægir samningar .....	7
	Samkeppni og aðgengi að mörkuðum .....	8
	Vátryggingar .....	9
	Lykilstarfsmenn .....	9
	Stefnumótunaráhætta .....	9
	Orðsporsáhætta .....	9
	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar .....	9
1.4	Áhættustýring félagsins og innra eftirlit .....	9
1.5	Skattaleg áhætta .....	10
	Frjáls og sérstök skráning .....	10
	Yfirferanlegt skattalegt tap .....	11
1.6	Lagaleg áhætta .....	12
1.7	Uppbygging á eignarhaldi útgefanda .....	12
2.	Valdar fjárhagsupplýsingar .....	14
3.	Upplýsingar um útgefandann .....	16
3.1	Útgefandi .....	16
3.2	Tilgangur og lagaumhverfi .....	16
3.3	Ágrip af sögu Regins fasteignafélags .....	16
4.	Lýsing á starfsemi .....	18

4.1	Starfsemi .....	18
4.2	Stefna og markmið.....	18
	Hlutverk og gildi.....	18
	Fjárfestingarstefna .....	18
	Áhættustefna.....	18
	Samkeppnisstefna .....	19
	Starfskjarastefna .....	19
	Stefna um samfélagslega ábyrgð .....	19
	Umhverfisstefna.....	19
	Upplýsingastefna .....	19
4.3	Skipulag .....	20
	Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. ....	20
	RA 5 ehf. ....	20
	RA 10 ehf. ....	20
	RA 15 ehf. ....	21
	FM-hús ehf. ....	21
	Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.....	21
	Knatthöllin ehf.....	21
	Kvikmyndahöllin ehf. ....	21
4.4	Starfssvið .....	21
	Starfsemi í móðurfélaginu .....	21
	Dótturfélög .....	22
4.5	Fasteignasafn Regins .....	22
	Þróunareignir og eignarhlutir.....	25
	Mat á virði fasteigna .....	26
	Viðhald og endurnýjun .....	26
	Frankvæmdir.....	27
	Fjárfestingar.....	28
4.6	Leigusamningar og leigutakar Regins .....	28
4.7	Markaðir og helstu samkeppnisaðilar .....	30
	Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu .....	30
	Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis .....	30
5.	Stjórnarhættir, stjórn, yfirstjórn og endurskoðendur.....	31
5.1	Stjórnarhættir .....	31
5.2	Stjórn útgefanda.....	33
5.3	Yfirstjórn .....	36
5.4	Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn .....	39
	Hæfi.....	39
	Hagsmunaárekstrar .....	39
	Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar.....	39
5.5	Tengdir aðilar.....	40
	Skilgreining tengdra aðila.....	40

Viðskipti við tengda aðila.....	40
5.6    Endurskoðendur.....	40
6.    Hluthafar og hlutafé.....	41
6.1    Hlutafé.....	41
6.2    Hluthafar.....	41
6.3    Réttindi hluthafa.....	42
6.4    Atkvæðisréttur.....	43
6.5    Arður.....	43
6.6    Hækkun eða lækkun hlutafjár.....	44
6.7    Þróun hlutafjár.....	44
7.    Fjárhagsyfirlit.....	45
7.1    Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu.....	45
7.2    Rekstraráætlun 2018.....	46
7.3    Rekstrarreikningur 1.1.2015 - 30.6.2018.....	47
Yfirlit yfir rekstrarreikning fyrstu sex mánuði 2018.....	47
Rekstur Regins 2015-2017.....	48
7.4    Efnahagsreikningur 31.12.2015 – 30.06.2018.....	50
7.5    Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 – 31.12.2017.....	54
Skuldbindingar utan efnahags.....	55
7.6    Eiginfjáryfirlit 1.1.2015 – 30.6.2018.....	56
7.7    Sjóðstreymisyfirlit 1.1.2015 - 30.6.2018.....	57
Sjóðstreymi 2017 og 2016.....	58
Sjóðstreymi 2016 og 2015.....	58
8.    Tilkynning til fjárfesta.....	60
8.1    Skilgreiningar og tilvísanir.....	61
8.2    Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	62
8.3    Skjöl til sýnis.....	62
8.4    Upplýsingar frá þriðja aðila.....	62
8.5    Ráðgjafar.....	62
8.6    Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans.....	63
8.7    Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda.....	64
9.    Samþykktir Regins hf.	
10.   Árs- og Árshlutareikningar samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní 2018	

# 1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi (Reginn hf., ásamt öllum dótturfélögum þess verður í útgefandalýsingu þessari einnig nefnt „Reginn“, „útgefandinn“, „félagið“ og „samstæðan“) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um félagið og þá atvinnugrein sem það starfar innan og gætu þar af leiðandi haft áhrif á virði verðbréfa gefin út af félaginu.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum útgefnum af Regin er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu félagsins sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu útgefanda og samantekt, allt dagsett 17. september 2018. Sérstaklega er fjárfestum bent á að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti og gætu haft veruleg áhrif á Regin og þar af leiðandi fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af félaginu.

Ekki er hægt með neinni vissu að meta líkur þess að einhver tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og þannig orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu eða hluthöfum þess tjóni.

Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti haft ítrekuð áhrif á rekstur og efnahag Regins og þar með á verðmæti verðbréfa gefnum út af félaginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

Um fjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandi álitur að skipti máli fyrir útgefanda og verðbréfin sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist útgefandanum, atvinnugrein hans og verðbréfum, er að finna í köflum um áhættuþætti í útgefandalýsingu þessari og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefandans. Þessi kafli, *1. Áhættuþættir*, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann og atvinnugrein hans, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kafli *1. Áhættuþættir* í viðeigandi verðbréfalýsingu inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um verðbréfin svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

## 1.1 Efnahags- og stjórn málaumhverfi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar með félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og virðisútleiguhlutföll fasteignafélaga á borð við Regin. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframléiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins.

### Stjórn málaumhverfi

Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórnmála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Regins. Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.

Ákvarðanir stjórnvalda geta jafnframt ráðist af alþjóðlegum skuldbindingum sem Ísland hefur undirgengist s.s. aðildarsamningi um Evrópska efnahagssvæðið.

Það er ekki á færi Regins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum gefnum út af félaginu.

### Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Reginn starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Starfsemi Regins er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir félagið sérstaklega: lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um einkahlutafélög nr. 138/1994, lög um

verðbréfiðskipti nr. 108/2007, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland hf, kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík (einnig nefnt „Nasdaq Iceland“ í útgefandalýsingu þessari), lög um tekjuskatt nr. 90/2003, lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og lög um bókhald nr. 145/1994. Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Þar sem Ísland er aðili að samningum um hið Evrópska efnahagssvæði (EES) þarf Reginn að stunda sína starfsemi í samræmi við lagasetningu frá Evrópusambandinu sem er innleidd hér á landi.

Starfsemi Regins fellur undir gildissvið laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Í lögnum er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekkinna þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutafé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúð til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.

Lög nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri takmarka einnig heimild erlendra aðila, annarra en EES-borgara, til að eignast hlutafé í félaginu, eigi félagið einhver þau réttindi sem um er fjallað í lögnum, svo sem fasteignir sem teljast hafa fólgin í sér rétt til virkjunar vatnsfalla eða jarðvarma, ellegar fasteignir sem lúta að orkuvinnslu eða orkudreifingu. Félagið á engin slík réttindi í dag, en eignist aðilar, aðrir en EES-borgarar stærri eignarhlut í félaginu en heimilt er til að félagið geti farið með rétt til þeirrar starfsemi sem löggin fjalla um, takmarkar það möguleika félagsins til þess að eignast slík réttindi í framtíðinni og þar með möguleika þess til vaxtar á komandi árum.

## **Verðbréfalöggjöf**

Á meðan verðbréf útgefin af félaginu eru skráð á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, m.a. lögum um verðbréfiðskipti nr. 108/2007, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland hf. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og þar með leitt til verðlækkunar á verðbréfum útgefnum af félaginu. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland tækju verðbréf útgefin af félaginu úr viðskiptum.

## **Skattar**

Tekjuskattshlutfall fyrirtækja er nú 20% og hefur verið stöðugt undanfarin ár auk þess sem sértækum skattstofnum á fyrirtæki hefur ekki fjölgað. Umfang skattheimtu á rekstur Regins hafa því verið fyrirsjáanlegt síðustu ár. Áhætta félagsins er þó fólgin í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á framangreinda þætti og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða hlutdeildarfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts skv. 96. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003 nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.



## 1.2 Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

### Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hætta á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem farið er fram á 3-6 mánaða tryggingu, ef við á. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og eru ákvarðanir teknar á grundvelli þeirra um hvernig skal bregðast við vanskilum.

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

Mesta mögulega tap vegna fjáreigna (m. kr.)	30.06 2018	2017	2016	2015
Handbært fé	2.566	1.342	888	708
Viðskiptakröfur (brúttó)	417	515	418	268
Aðrar skammtímakröfur	420	347	538	1.604
<b>Samtals</b>	<b>3.403</b>	<b>2.204</b>	<b>1.844</b>	<b>2.580</b>

### Útleiguáhætta

Takist Regin ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásætlanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið, vegna biðtíma þangað til leigutaki er farinn úr húsnæðinu og nýr leigutaki hefur verið fundinn, og við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Regins. Veginn meðalleigutími í samningum Regins við leigutaka er 7 ár. Það er markmið félagsins að eiga stóran hluta fasteignasafnsins á svokölluðu miðsvæði viðskipta þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Regins í framtíðinni.

### Veltuleiga

Undir lok árs 2017 var 4% leigutekna samstæðu Regins komin til vegna samninga sem tengdir eru veltu viðkomandi leigutaka. Árin 2016 og 2015 var hlutfallið óverulegt. Ekki eru uppi áform um að auka þetta hlutfall verulega.

### Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Reginn gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar til 2 - 5 ára og eru yfirfarnar og uppfærðar einu sinni á ári.

Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu Regins.

## Opinber gjöld og lóðarleiga

Reginn greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi félagsins.

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld hafa hækkað nokkuð skarpt undanfarin ár í kjölfar hækkunar fasteignamats. Fasteignamat mannvirkja og lóða í eigu Regins nam í árslok 2017 61.541 milljónum króna en 54.739 í árslok 2016 og 42.640 í árslok 2015. Árið 2017 nam heildarkostnaður Regins vegna fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og lóðarleigu 1.115 milljónum króna, samanborið við 989 milljónir árið 2016 og 756 milljónir árið 2015. Fyrirséð er að fasteignamat samstæðunnar muni hækka um 13% vegna fasteignamats 2019.

Stór hluti eigna Regins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að ganga út frá því að lóðarleiga fái endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamninga ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

## Fasteignapróunarverkefni

Reginn stefnir að því að taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, t.d. í Smáralind og í gegnum eignarhlut sinn í félaginu 220 Miðbær sem fyrirhugar verslunar- og hótélbyggingu á næstu tveimur árum í miðbæ Hafnarfjarðar. Einnig er Reginn aðili að deiliskipulagi á svæði undir íbúðabyggð, verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum.

Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Engin vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

### 1.3 Rekstraráhætta

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

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

## Fjárfestingar

Fjárfestingarstefna félagsins fyrir árin 2015-2020 var staðfest óbreytt af stjórn 20. mars 2018. Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi:

- Félagið mun viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins.
- Við kaup og sölu einstakra eigna og eignasafna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymi frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæðum þeirra.
- Meginmarkmið nýrra fjárfestinga er að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.
- Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%.

- Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfall af fjárfestingaeignum undir 65%.
- Félagið hefur mótað sér áætlun varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra. Áætlun er endurskoðuð árlega og borin undir stjórn.

## Eignasamsetning

Eignasafn Regins samanstendur af 124 fasteignum sem nánar er útlístað í kaflanum 4.5 *Fasteignasafn Regins*. Hætta er á að eignasafn félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, tegundir eigna, leigutaka og/eða atvinnugreinar. Þetta kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

## Mat á fjárfestingareignum

Félagið framkvæmir mat á fjárfestingareignum sínum og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi aðstæður.

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

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

## Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem Reginn gæti orðið fyrir vegna þess að það geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta greitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

2017 (m. kr.)	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
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
<b>Samtals</b>	<b>58.553</b>	<b>83.304</b>	<b>7.392</b>	<b>13.480</b>	<b>6.860</b>	<b>55.572</b>

## Vaxtaáhætta

Reginn ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat skulda. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að

félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkunarir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Regins. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

<b>Fjármálgæringar með fasta vexti (m. kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fjárskuldir verðtryggðar	-46.709	-38.018	-38.374
<b>Nettó staða fjármálgæringa með fasta vexti</b>	<b>-46.709</b>	<b>-38.018</b>	<b>-38.374</b>

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

<b>Fjármálgæringar með breytilega vexti (m. kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Handbært fé	1.342	888	708
Fjárskuldir óverðtryggðar	-10.806	-11.481	-1.100
<b>Nettó staða fjármálgæringa með breytilega vexti</b>	<b>-9.464</b>	<b>-10.593</b>	<b>-392</b>

Breyting á vöxtum myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

<b>(m. kr.)</b>	<b>Afkoma 2017</b>		<b>Afkoma 2016</b>		<b>Afkoma 2015</b>	
	100 punkta hækkan	100 punkta lækkan	100 punkta hækkan	100 punkta lækkan	100 punkta hækkan	100 punkta lækkan
Fjármálgæringur með breytilega vexti	-95	95	-106	106	-4	4
<b>Næmisgreining sjóðstreymis, nettó</b>	<b>-95</b>	<b>95</b>	<b>-106</b>	<b>106</b>	<b>-4</b>	<b>4</b>

Breytingar á vöxtum kunna að hafa áhrif á verð fasteigna í almennum viðskiptum og þar með áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna félagsins.

### **Gjaldmiðlaáhætta**

Gjaldmiðlaáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist við breytingar í gengi gjaldmiðla. Enginn fjármálgæringur félagsins er í erlendri mynt að undanskildum tveimur minni leigusamningum tengdum bandarískum dollar. Er bein gjaldeyrisáhætta félagsins því óveruleg. Ekki er þó hægt að fullyrða um áhrif veikingar eða styrkingar krónunnar á greiðsluhæfi leigutaka félagsins.

### **Verðbólguáhætta**

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Verðbólga innlands hefur töluverð áhrif á rekstur og efnahag félagsins en um 81% heildarskulda Regins voru verðtryggðar þann 31. desember 2017 og nær allar leigutekjur félagsins, eða 96% heildarleigutekna voru verðtryggðar í árslok 2017. Verðbólga t.d. tilkomin vegna gengislækkunar íslensku krónunnar getur m.a. valdið því að verðtryggðar skuldir hækka á meðan markaðsleiga lækkar og geta leigutaka til að standa í skilum minnkar. Við slíkar aðstæður geta leigutekjur samstæðunnar lækkað þrátt fyrir vísitölutengingu leiguverðs í leigusamningum. Jafnframt er óvíst að markaðskjör leigu fylgi verðbólgu og því kann endurútleiga fasteigna að hafa áhrif á leigutekjur félagsins. Víðtæk notkun verðtryggingar á Íslandi getur auk þess valdið hækkanum á ýmsum rekstrarkostnaði, svo sem viðhaldskostnaði auk ávöxtunarkröfu og markaðsverði fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Regins.

## **Starfsmenn**

Forstjóri og stjórnendur Regins búa yfir reynslu, þekkingu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru styrkur fyrir félagið. Ekki er hægt að útiloka að félagið verði fyrir tjóni vegna rangra viðskiptaákvæðana eða refsiverðrar háttsemi forstjóra og/eða annarra starfsmanna félagsins, hvort sem er vegna mistaka eða vanrækslu.

## **Áhætta vegna áætlana**

Reginn birtir rekstrarspá með reglulegum hætti til að gefa markaðnum upplýsingar um væntingar um rekstrarafkomu félagsins. Rekstrarspáin byggir á fjölda forsendna, þ.m.t. á viðskiptaáætlun félagsins og stefnu. Reginn getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem rekstrarspáin byggir á verði að veruleika og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar rekstrarspánni kunni að standast að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í verulegu ósamræmi við rekstrarspána.

## **Upplýsingatækni**

Reginn býr yfir öllum nauðsynlegum tölvu- og upplýsingakerfum í tengslum við starfsemi sína. Fjárhags- og upplýsingakerfi eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf. Tengingar eru á milli samningakerfis utan um leigusamninga, fjárhagskerfa og verkbókhalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda. Bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum og tengingum hjá hýsingaraðila geta haft neikvæð áhrif á reksturinn.

## **Dóms og gerðardómsmál**

Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp að hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið að ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur á húsnæði.

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturmsins hf. Annars vegar er krafist viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og hins vegar þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Fallinn er dómur í málinu í Héraðsdómi Reykjanes þar sem félagið er sýknað af öllum kröfum Norðurturmsins hf. Norðurturturninn hefur áfrýjað málinu til Landsréttar. Það er mat félagsins að dómsmál þetta hafi óverulega fjárhagslega þýðingu fyrir rekstur og efnahag félagsins enda liggur ekki fyrir á þessu stigi hvort fjárfrafa verði gerð á hendur félaginu né fjárhæð hennar .

## **Umhverfisáhrif**

Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á virði fasteigna og möguleika Regins til að leigja út þær fasteignir sem félagið á.

## **Samningsáhætta og mikilvægir samningar**

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Áhætta varðandi endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum. Bæði er til staðar hættan á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig hættan á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Stærstu lánveitendur samstæðu Regins eru Arion banki hf. (einnig nefndur „Arion banki“ eða „bankinn“), Landsbanki Íslands hf. og Stefnir hf. Samstæða Regins fjármagnar sig einnig að töluverðu leyti með útgáfu skuldabréfa. Árið 2017 gaf félagið út 70.000.000.000 króna útgáfuramma sem það getur gefið út skuldaskjöl undir. Nánar er fjallað um lán Regins og skilmála þeirra í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 – 31.12.2017*

Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Reginn eða dótturfélög Regins eru skuldarar innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Er um að ræða kvaðir um sjóðstreymis- og vaxtaþekju ásamt lágmarks eiginfjárhlutfalli. Brot gegn þessum kvöðum og skuldbindingum geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og skuldaskjala og eftir atvikum annarra lána Regins eða dótturfélaga Regins. Gjaldfellingarheimildir lána sem Reginn hefur tekið snúa að hefðbundnum vanefndarákvæðum, t.d. vanefndum á samningsbundnum greiðslum og brotum á fjárhagsskilyrðum. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi lána-, skuldaskjala og viðeigandi tryggingarbréfa. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Reginn eða dótturfélög Regins eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum Regins eða dótturfélaga.

Flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfuramma félagsins geta verið tryggðir með veði samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi eða óveðtryggðir. Fjárhagslegir skilmálar og kvaðir vegna hvers tryggingarfyrirkomulags koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Þar að auki hefur Reginn skuldbundið sig til þess að hlíta eftirfarandi fjárhagslegu skilyrði sem tekur mið af efnahag samstæðunnar vegna allra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum:

*Eiginfjárvæðing: Eiginfjárhlutfall samstæðunnar skal á hverjum tíma vera 25% eða hærra.*

Prófunardagar annarra fjárhagslegra kvaða eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Ef Reginn stenst ekki fjárhagslegar kvaðir á prófunardögum hefur félagið frest til úrbóta sem reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er 35 dagar nema ef um greiðslufall er að ræða þá er hann 15 dagar. Geti Reginn ekki gert viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella í heild sinni öll skuldaskjöl tiltekins flokks skuldaskjala.

### **Veðsetning fasteigna í eigu félagsins**

Reginn hefur veitt kröfuhöfum sínum veði í stórum hluta fasteigna félagsins. Undir ákvæðum viðkomandi skuldaskjala hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjalanna. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingarfyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið í skilmála 15. Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í skilmála 16 er einnig mögulegt að tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins.

Á næstu þremur árum munu leigusamningar losna sem samtals standa undir 18% af heildarleigutekjum Regins. Ákveðin áhætta er fólgin í því að leigutakar finnast ekki að þeim rýmum sem losna og að eignir standi því auðar í ákveðinn tíma með tilheyrandi tekjutapi fyrir félagið.

Einstaka leigusamningar eru með endurskoðunarákvæði og þá möguleika á uppsögn fyrir lokadagsetningu leigusamnings. Engin trygging er fyrir því að þær staðsetningar sem núverandi leigutakar meta eftirsóknarverðar í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að viðhorfsbreytingar á staðsetningum núverandi fasteigna félagsins hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Regins í framtíðinni. Tíu stærstu viðskiptavinir félagsins stóðu undir 43% af heildarleigutekjum ársins 2017. Heildarfjöldi leigutaka á árinu 2017 voru 380. Rekstrarafkoma Regins ræðst ekki af einum einstökum samningi eða viðskiptum við einn einstakan viðskiptavin félagsins.

### **Samkeppni og aðgengi að mörkuðum**

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á útgefanda.

Takist félaginu ekki að bjóða viðskiptavinum sínum húsnæði sem uppfylla þeirra gæðakröfur á samkeppnishæfu verði mun það hafa neikvæð áhrif á rekstur og afkomu félagsins.

## Vátryggingar

Reginn kaupir allar almennar vátryggingar vegna starfsemi sinnar, s.s. ökutækjatrýggingar, lausafjártryggingar, húseigendatrýggingar, brunatrýggingar húseigenda, frjálsar ábyrgðartryggingar, starfsábyrgðartryggingar og slysatryggingar launþega.

Þrátt fyrir ofangreint er ekki hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilfellum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem vátryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar.

## Lykilstarfsmenn

Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu, reynslu og einurð stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu með stuttu millibili án þess að félagið stýrði þar för. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýja hæfa starfsmenn getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn áfram. Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í þá starfsmenn sem það þarfnast.

## Stefnumótunaráhætta

Stefnumótunaráhætta er hættan á að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi leiði til verri afkomu. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindri stefnu og markmiðum. Hætta er á að félaginu takist ekki að framkvæma yfirlýsta stefnu sína til hlítar, annað hvort vegna eigin mistaka eða vegna sveiflna í efnahagslífi sem hafa áhrif á eftirspurn. Ef viðskiptastefna félagsins reynist röng eða er ekki komið á framfæri með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn hljóti skaða af. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptaáhættu með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta.

## Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta er áhætta vegna þess skaða sem laskað orðspor félagsins hjá neytendum, mótaðilum, starfsmönnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess eða aðila sem tengdir eru félaginu. Slík neikvæð umfjöllun getur t.d. komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur félaginu er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Mikilvægt er að gæði leiguhúsnæðis sem félagið á og býður til leigu standist kröfur leigutaka sem er mikilvægt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á stærð viðskiptavinahópsins og þar með fjárhagslega afkomu.

## Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Ársreikningar félagsins hafa frá og með árinu 2012 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir eru í stöðugri endurskoðun og breytingar á þeim gætu haft áhrif á fjárhagsuppgjör félagsins.

### 1.4 Áhættustýring félagsins og innra eftirlit

Stöðugt er unnið að eflingu áhættuvitundar stjórnar og stjórnenda, þróun og uppbyggingu verkferla, styrkingu upplýsingakerfis og því að gera stjórnskipulag hnitmiðara.

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

Meginhlutverk og ábyrgð endurskoðunarnefndar Regins er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti.

## 1.5 Skattaleg áhætta

Breytingar á íslenskrari skattalöggjöf geta haft áhrif á rekstur Regins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Reginn. Tekjuskattur á lögaðila hefur haldist óbreyttur undanfarin ár en nafnhlutfall tekjuskatts hlutafélaga er 20% af skattskyldum tekjum. Skattskyldar tekjur Regins eru fyrst og fremst leigutekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

### Frjáls og sérstök skráning

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun.

Hægt er að fá heimild til sérstakrar skráningar þótt ekki hafi verið gerður samningur um sölu eða leigu á fasteigninni ef skattstjóri hefur fallist á skýrslu fasteignaeiganda um að viðkomandi eign sé ætluð til nota fyrir atvinnurekstur skattskylds aðila. Þá þarf fasteignaeigandi að leggja fram tryggingu í formi skilyrðislausrar sjálfskuldarábyrgðar banka. Tryggingin fellur úr gildi ef fasteign er seld eða leigð út og fengin er frjáls skráning. Sama gildir ef fasteignin er tekin til eigin nota undir skattskylda veltu samkvæmt lögum um virðisaukaskatt sbr. 3. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign.

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykta frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af



Því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og/eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu ber að leiðrétta (bakkfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrarfjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Áhætta er fólgin í því að leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins í lok árs 2017 námu 3.265 m.kr.

### Yfirfæranlegt skattalegt tap

Stærstur hluti eigna Regins hf. eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna.

Bókfært virði fjárfestingaeigna Regins er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu virði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Frá ofangreindri tekjuskattsskuldbindingu dregst tekjuskattsinneign af yfirfæranlegu skattalegu tapi. Tekjuskattsskuldbinding Regins var 6.362 m.kr. í árslok 2017.

Í árslok 2017 var yfirfæranlegt skattalegt tap Regins 2.723 m.kr. og er nýtanlegt sem hér segir:

#### (Í m.kr.)

Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	307
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	166
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	517
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	110
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	63
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	472
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	206
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	764
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	118
<hr/> Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<hr/> 2.723

Tekjuskattsinneign er reiknuð sem margfeldi skattprósentu af yfirfæranlegu skattalegu tapi og er færð til bóka að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti skattalega tapinu. Þannig kann bókfærð tekjuskattsinneign að vera önnur en reiknuð tekjuskattsinneign út frá yfirfæranlegu skattalegu tapi. Tekjuskattsinneign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Breytingar á skattprósentu hefur áhrif á

tekjuskattsinneignina sem felur í sér óvissu um raunverulega tekjuskattsinneign í framtíðinni þar sem skattprósentu kann að verða breytt.

Fasteignir félagsins eru afskrifaðar skattalega um 1-6% á ári eftir tegund þeirra og koma þessar skattalegu afskriftir til frádráttar skattstofni félagsins til framtíðar.

## 1.6 Lagaleg áhætta

Reginn starfar í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995. Starfsemi Regins er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir félagið sérstaklega: lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerna* sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland lög um tekjuskatt nr. 90/2003, lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og lög um bókhald nr. 145/1994. Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvörðanir gætu haft áhrif á starfsemi Regins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Reginn eða með öðum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins eða fjárhagsstöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnarsvæðum, þar sem Reginn á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur yrðu settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum, sem áhrif hafa á virði fasteigna, byggingaréttu, lóða og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagsstöðu félagsins.

Reginn kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka dómsúrskurð eða stjórnvaldsákvörðanir verði félaginu óhagfelldar.

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur dótturfélagi Regins, Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf., og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf. Annars vegar var krafist viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og hins vegar þess að fellt yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Héraðsdómi Reykjaness þann 13. júlí 2018 þar sem Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. var sýknað af öllum kröfum Norðurturnsins hf. og vísað var frá kröfum á hendur Kópavogsbæ um niðurfellingu deiliskipulags. Ekki liggur fyrir hvort dómnum verði áfrýjað af hálfu Norðurturnsins hf. Það er mat félagsins að dómsmál þetta hafi óverulega fjárhagslega þýðingu fyrir rekstur og efnahag félagsins enda liggur ekki fyrir á þessu stigi hvort fjárfrafa verði gerð á hendur félaginu né fjárhæð hennar .

Reginn getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda.

## 1.7 Uppbygging á eignarhaldi útgefanda

Í hlutaskrá Regins voru 521 hluthafi hluthafar skráðir þann 13. september 2018. Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu nemur 1.605.711.637, félagið á ekki eigin hluti.

Stærsti hluthafi Regins er Lífeyrissjóður verslunarmanna sem á 12,79% beinan hlut í félaginu. Gildi lífeyrissjóður fer með 7,11% beinan eignarhlut. Sigla ehf. fer með 6,23% beinan eignarhlut í félaginu. Eaton Vance Management fer samtals með 6,72% óbeinan eignarhlut í félaginu í gegnum verðbréfasjóði og Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins fer samtals með 6,45% óbeinan eignarhlut í félaginu í gegnum A-deild og B-deild sjóðsins.

Aðrir hluthafar fara með undir 5% beinan eignarhlut í Regin, sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Hluthafar sem fara með yferráð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eru undanþegnir tilboðsskyldu samkvæmt 7. mgr. 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðilar missa yferráðin en ná þeim að nýju.

Stærstu hluthafar útgefanda og tengdir aðilar gætu, miðað við ofangreint eignarhald, haft veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafa. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yferráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa félagsins. Þetta á bæði við um eignarhald þeirra samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir framangreindar breytingar sem eru fyrirhugaðar vegna útboðsins.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort eða þá hvenær eða með hvaða hætti hluthafar í hópi stærstu hluthafa Regins áforma að selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir hlutafjárukninguna sem lýst er í kafla 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu* í verðbréfalýsingu dagsettri 17. september 2018. Eftir útgáfu og afhendingu nýútgefinna hluta í útgefanda til Fast-1 slhf. verða sölutakmarkanir á samtals 8% hlutafjár í útgefanda. Fast-1 slhf. verður annars vegar óheimilt að selja 4% hlut í tvo mánuði frá afhendingu og hins vegar óheimilt að selja 4% hlut í fjóra mánuði frá afhendingu nýrra hluta í Regin.

Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu félagsins og laga um hlutafélög nr. 2/1995, auk ákvæða X. kafla laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 frá þeim tíma að hlutabréf félagsins eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kaflanum 2.2 *Útgáfa nýrra hluta og ástæða útgáfu* í verðbréfalýsingu dags 17. september 2018, svo og upplýsingar í útgefandalýsingu, dagsettri 17. september 2018, undir kaflanum 6.2 *Hluthafar* í útgefandalýsingu þessari.

Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald eða samkomulag en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum. Útgefanda er því ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi sem geta leitt til annarra breytinga á yferráðum yfir útgefanda en að ofan greinir.

## 2. VALDAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Fjárhagsupplýsingar sem fara hér á eftir eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum Regins fyrir rekstrarárin 2015, 2016 og 2017. Töflurnar sýna þróun reksturs, efnahags og sjóðstreymis samstæðu Regins fyrir rekstrarárin 2015, 2016 og 2017, auk lykiltalna úr rekstri fyrstu sex mánaða rekstraráranna 2017 og 2018. Ársreikningur samstæðu Regins samanstendur af ársreikningi Regins (móðurfélagsins) og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“ og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér ársreikninga félagsins og að lesa allar skýringar, þ.m.t. lýsingar á reikningsskilaaðferðum, sem fylgja ársreikningum félagsins, en ársreikninga fyrir síðustu þrjú fjárhagsár er að finna í kafla 10 Árs- og Árshlutareikningar Samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní 2018.

Rekstur (m.kr.)	6m 2018	6m 2017	2017	2016	2015
Rekstrartekjur	3.788	3.332	7.124	6.643	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.212	-1.065	-2.246	-1.908	-1.062
	<b>2.576</b>	<b>2.267</b>	<b>4.878</b>	<b>4.735</b>	<b>3.943</b>
Stjórnunarkostnaður	-189	-184	-347	-358	-318
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>2.387</b>	<b>2.083</b>	<b>4.531</b>	<b>4.377</b>	<b>3.625</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	1.277	1.237	2.928	3.745	3.505
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>3.664</b>	<b>3.320</b>	<b>7.459</b>	<b>8.122</b>	<b>7.280</b>
Hrein fjármagnsgjöld	-1.799	-1.430	-2.702	-2.847	-2.160
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>1.865</b>	<b>1.890</b>	<b>4.757</b>	<b>5.275</b>	<b>5.120</b>
Tekjuskattur	-373	-378	-968	-1.032	-744
<b>Hagnaður ársins</b>	<b>1.492</b>	<b>1.512</b>	<b>3.789</b>	<b>4.243</b>	<b>4.376</b>
<b>Efnahagur (m.kr.)</b>	<b>30.6.2018</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fjárfestingareignir	101.936		97.255	83.027	63.949
Handbært fé	2.566		1.342	888	708
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	837		862	956	1.872
Eignir til eigin nota	117		108	105	80
<b>Eignir samtals</b>	<b>105.456</b>		<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>
Eigið fé	36.144		34.652	29.341	22.264
Vaxtaberandi skuldir	61.396		57.515	49.499	39.474
Aðrar skuldir	7.916		7.400	6.136	4.871
<b>Eigið fé og skuldir</b>	<b>105.456</b>		<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>

<b>Sjóðstreymi (m.kr.)</b>	<b>6m 2018</b>	<b>6m 2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Handbært fé frá rekstri	1.334	1.080	2.234	2.568	2.374
Fjárfestingahreyfingar samtals	-3.369	-1.764	-6.885	-3.464	-4.393
Fjármögnunarhreyfingar samtals	3.259	644	5.106	1.076	2.080

<b>Helstu kennitölur</b>	<b>6m 2018</b>	<b>6m 2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
EBITDA hlutfall <sup>1</sup>	63%	63%	69%	72%	73%
Eiginfjárlutfall	34,2%	34,8%	34,8%	34,5%	33%
Skuldsetning (LTV)	58%	59%	59%	60 %	62%
Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir	60,2%	59,1%	59,1%	59,6%	61,7%
Arðsemi fjárfestingareigna <sup>2</sup>	4,8%	5,1%	5,1%	5,7%	6,2%

<sup>1</sup> EBITDA / heildartekjur

<sup>2</sup> Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir/meðalstaða tekjuberandi fjárfestingaeigna

### 3. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

#### 3.1 Útgefandi

Lögheiti	Reginn hf.
Viðskiptaheiti	Reginn
Kennitala	630109-1080
Lögform	Hlutafélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995
Eigendur	Hluthafar félagsins voru 521 talsins þann 12. september 2018. Sex hluthafar ráða yfir 5% eða stærri eignarhlut í félaginu en þeir eru Lífeyrissjóður verslunarmanna með 12,79%, Gildi – lífeyrissjóður með beint og óbeint 7,15%, Eaton Vance Management með óbeint 6,75% í gegnum verðbréfasjóði, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) með óbeint 6,54% í gegnum einstaka deildir sjóðsins, Sigla ehf. með 6,23% og Birta lífeyrissjóður með 5,19%.
Útistandandi hlutafé	1.605.711.637 hlutir, hver 1 króna að nafnverði
Eigin hlutir	0 hlutir
Heildarhlutafé	1.605.711.637 útgefnir hlutir, hver 1 króna að nafnverði
Auðkenni hluta hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.	REGINN
Höfuðstöðvar og lögheimili	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland
Heimasíða	www.reginn.is
Tölvupóstfang	reginn@reginn.is
Símanúmer	+354 512 8900
Fjárhagsdagatal 2018	Aðalfundur 2018 14. mars 2018 Árshlutauppgjör 1. Ársfjórðungs 8. maí 2018 Árshlutauppgjör 2. Ársfjórðungs 16. ágúst 2018 Árshlutauppgjör 3. Ársfjórðungs 6. nóvember 2018 Ársuppgjör 2018 13. febrúar 2019

#### 3.2 Tilgangur og lagaumhverfi

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag og starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglur varða starfsemina m.a. er varða bókhald, ársreikninga og skatta, skipulagsmál, byggingarreglugerðir, húsaleigulög, lög um fjöleignahús, fasteignakaupalög, samkeppnislög og lög um verðbréfavíðskipti. Tilgangur félagsins, samkvæmt 3. grein samþykktu þess, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

#### 3.3 Ágríp af sögu Regins fasteignafélags

Reginn var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans hf. (hér eftir „Landsbankinn“) og hóf starfsemi í júlí sama ár. Félagið var upphaflega stofnað til að taka við fasteignum og fasteignafélögum sem Landsbankinn

eignaðist í tengslum við fullnustuaðgerðir og annars konar skuldaskil. Félagið var að fullu í eigu Landsbankans í upphafi, en í júní 2012 seldi Landsbankinn 75% hlutafjár í Regin í almennu hlutafjárútbóði og 2. júlí 2012 var hlutafé í Regin tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í júlí 2013 seldi Landsbankinn svo 25% af eignarhlut sínum í Regin og fór þar með út úr hluthafahóp félagsins. Reginn hefur vaxið hratt undanfarin ár með fjárfestingum í arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum og hefur fasteignasafn félagsins rúmlega tvöfaldast í fermetrum frá því hlutabréf í félaginu voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og telur nú 325 þúsund fermetra. Helstu fjárfestingar Regins frá því að félagið var skráð á markað eru:

2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Summit ehf. – alls 15.500 m<sup>2</sup></li> <li>• Fjögur fasteignafélög sem hýsa fasteignir Verkfræðistofunnar Verkís – alls 8.500 m<sup>2</sup></li> <li>• Fasteignirnar Ofanleiti 2 og Austurstræti 16 – alls 10.550 m<sup>2</sup></li> </ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klasa fasteignir ehf. en fasteignasafn félagsins var samtals 28.500 m<sup>2</sup></li> <li>• Hótel Óðinsvé – alls 2.210 m<sup>2</sup></li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Þrjú dótturfélög Fastengis ehf. sem var í eigu Íslandsbanka – alls 62.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Fasteignin Austurstræti 22, Tryggvagata 11 og Dvergshöfði 2 – alls um 9.200 m<sup>2</sup></li> </ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. – alls 43.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Fasteignirnar Garðatorg 4, Skólastígur 4 og Strandgata 14 – alls um 6.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FM-hús ehf. ásamt dótturfélögum Hörðuvellir ehf. Hafnarlóð ehf. og Reykir Fasteignafélag ehf. – alls 17.800 m<sup>2</sup></li> <li>• Fasteignirnar Vatnagarðar 10, Þverholt 14 og Selhella 13 – alls um 4.000 m<sup>2</sup></li> </ul>

Reginn hefur einnig fjárfest í þróunar og uppbyggingarverkefnum sem tengjast fjárfestingarstefnu félagsins. Helstu verkefni eru Fimleika og boltahús við Egilshöll ásamt verslana og þjónustuhúsnæði að Hafnartorgi og Austurbakka í miðbæ Reykjavíkur.

## 4. LÝSING Á STARFSEMI

### 4.1 Starfsemi

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

### 4.2 Stefna og markmið

Stjórn Regins endurmetur stefnu félagsins reglulega. Stefna Regins var endurskoðuð á árinu 2016, þar sem hlutverk og gildi félagsins voru skilgreind að nýju, m.a. með tilliti til áherslna Regins í fjárfestingum til framtíðar og hvar félagið teldi mest tækifæri til vaxtar til langs tíma. Stefnan var tekin aftur til endurskoðunar um mitt ár 2018 og mun endurskoðun ljúka um seinnihluta árs.

Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst í árlegu endurmati á stjórnarháttaryfirlýsingu og starfsreglum stjórnar og undirnefnda stjórnar, upplýsinga-, starfskjara- og umhverfisstefnu ásamt stefnu varðandi áhættustýringu, samkeppni, fjárfestingar og samfélagslega ábyrgð.

#### Hlutverk og gildi

Reginn er framsækið fasteignafélag sem hefur sett sér það að markmiði að vera brautryðjandi, eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi, ásamt því að vera arðsamur og ábyrgur fjárfestingarkostur. Gildi félagsins eru að vera; lausnamiðuð, ábyrg og snörp.

#### Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna Regins fyrir árin 2015-2020 var samþykkt af stjórn félagsins 20. apríl 2015 og er hún eftirfarandi:

- Félagið mun viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins.
- Við kaup og sölu einstakra eigna og eignasafna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymis frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæða þeirra.
- Meginmarkmið nýrra fjárfestinga er að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.
- Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%.
- Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfall af fjárfestingareignum undir 65%.
- Félagið hefur mótað sér áætlun varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra.

Fjárfestingarstefnan er endurskoðuð árlega og staðfest af stjórn og var hún síðast staðfest þann 20. mars 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.regin.is/fjarfestavefur/>.

#### Áhættustefna

Stjórn Regins hefur samþykkt áhættustefnu fyrir félagið, en þar koma fram kröfur stjórnar Regins varðandi áhættutöku félagsins og upplýsingagjöf henni tengdri ásamt kröfum er varða áhættustýringu félagsins. Markmið áhættustefnu Regins er að stuðla að því að:

- Stjórn og stjórnendur félagsins séu stöðugt upplýst og meðvituð um helstu áhættuþætti sem félagið býr við.



- Innri og ytri áhættuþættir séu reglulega metnir og á grunni þess mats sé umfang og verklag við áhættustýringu mótað.
- Markviss áhættustýring sé viðhöfð við ákvarðanir og rekstur félagsins.
- Virkir ferlar séu til staðar innan félagsins til að greina og takast á við áhættuþætti í rekstri félagsins og stuðla að vönduðu verklagi.

Áhættustefna Regins var síðast samþykkt þann 20. mars 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/>.

### **Samkeppnisstefna**

Stjórn Regins hefur sett samkeppnisstefnu fyrir félagið til að tryggja að samstæðan starfi ávallt á grundvelli heiðarlegrar samkeppni sem stunduð er í samræmi við samkeppnislög nr. 44/2005. Samkvæmt samkeppnisstefnunni er markmið Regins að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi félagsins og skulu stjórnendur félagsins sjá til þess að starfsmenn Regins fái fræðslu um helstu lög og reglur sem gilda í samkeppnimálum og einnig um þær skyldur sem á félaginu, stjórnendum og starfsmönnum hvíla. Samkeppnisstefna Regins var samþykkt þann 1. febrúar 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/>.

### **Starfskjarastefna**

Stjórn Regins hefur sett starfskjarastefnu fyrir félagið og skal stefnan hvetja til ábyrgðar í rekstri og vera þannig liður í að gæta að langtímahagsmunum hluthafa, viðskiptavina, starfsfólks og annarra haghafa. Markmið starfskjarastefnu Regins er að laða til sín hæfustu stjórnendur og starfsmenn á hverjum tíma og með því viðhalda samkeppnisstöðu félagsins. Við ákvörðun um starfskjör skal horft til ábyrgðar og árangurs ásamt því að gætt sé að jafnréttissjónarmiðum. Starfskjarastefna Regins var síðast samþykkt þann 20. mars 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/>.

### **Stefna um samfélagslega ábyrgð**

Reginn lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Stefna Regins um samfélagslega ábyrgð byggir á þremur meginþáttum; stjórnunarlegri ábyrgð, rekstrarlegri ábyrgð og félagslegri ábyrgð. Samfélagsleg ábyrgð Regins felur m.a. í sér að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á samfélagið með því að: 1) Viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti með því að fylgja starfskjarastefnu stjórnar, siðareglum Regins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja; 2) vera virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag; 3) vinna eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Stefna Regins um samfélagslega ábyrgð var síðast samþykkt þann 1. febrúar 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/>.

### **Umhverfisstefna**

Stjórn Regins hefur sett umhverfisstefnu fyrir félagið til stuðnings við umhverfi og í samræmi við Leiðbeiningar um góða stjórnarhætti. Stefnan nær til starfsmanna Regins og dótturfélaga. Hún nær einnig til húsnæðis og fasteigna félagsins. Starfsfólk Regins skal nota umhverfisstefnuna til hliðsjónar í starfi, innkaupum og samningagerð. Stefnan tekur m.a. á minnkun pappírnotkunar, notkunar á vistvænu byggingarefni og endurnýtingar þess, vatns- og orkustýringu í samstarfi við leigutaka og fegrunar og viðhalds á umhverfi fasteigna. Umhverfisstefna Regins var síðast samþykkt þann 1. febrúar 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/stjornarhaettir/>.

### **Upplýsingastefna**

Meginmarkmið upplýsingastefnu Regins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Einnig að tryggja að hagsmunaaðilar fái réttar, samræmdar og ítarlegar upplýsingar um Regin, þannig að auka megi skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins.

Upplýsingastefna Regins var síðast samþykkt þann 20. mars 2018 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/stjornarhaettir/>.

### 4.3 Skipulag

Samstæðan byggist upp á móðurfélaginu Reginn og átta dótturfélögum þess sem eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er eignasafn félagsins vistað. Dótturfélögin eru Reginn atvinnuhúsnæði ehf., Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., RA 5 ehf., RA 10 ehf., RA 15 ehf. og FM-hús ehf. Þau eru öll í 100% eigu móðurfélagsins og með sama lögheimili og móðurfélagið, Hagasmári 1, 201 Kópavogi. Stjórnendur Regins sitja í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélaganna.

Heiti félags	Skráð aðsetur	Eignarhlutur	Eining
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Atvinnueignir
- 220 Miðbær ehf.	Fjarðargata 13-15, 220 Hafnafjörður, Ísland	50%	
RA 5 ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
RA 10 ehf. <sup>3</sup>	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
RA 15 ehf. <sup>4</sup>	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
FM-hús ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Hörðuvellir ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Hafnarlóð ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Reykir fasteignafélag ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Smáralind
- Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
Knatthöllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Egilshöll
- Rekstrarfélag Egilshallar ehf.	Fossaleynir 1, 112 Reykjavík, Ísland	80%	
Kvikmyndahöllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	

#### Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.

Tilgangur Reginn atvinnuhúsnæðis ehf. samkvæmt 3. grein samþykktu félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur. Félagið á 36 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 95.000 fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Páll V. Bjarnason.

#### RA 5 ehf.

Tilgangur RA 5 ehf. samkvæmt 1.3. grein samþykktu félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun rekstrarfélaga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið á 51 fasteign og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 86.000 fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Páll V. Bjarnason.

#### RA 10 ehf.

Tilgangur RA 10 ehf. samkvæmt 1.3. grein samþykktu félagsins er rekstur og útleiga fasteigna og annar skyldur rekstur, svo og fjárfestingar í öðrum félögum, verktakastarfsemi, lánastarfsemi og önnur skyld starfsemi. Félagið á 17 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 31.000 fermetrar. Samrunaferli hafið þar sem RA 10 ehf. mun renna inn í RA 5 ehf., gert er ráð fyrir að samruninn klárast fyrir árslok 2018 og mun þá taka gildi frá 1. janúar 2018. Framkvæmdastjóri félagsins er Páll V. Bjarnason.

<sup>3</sup> Samrunaferli hafið þar sem RA 10 ehf. mun renna inn í RA 5 ehf., gert er ráð fyrir að samruninn klárast fyrir árslok 2018.

<sup>4</sup> Samrunaferli hafið þar sem RA 15 ehf. mun renna inn í RA 5 ehf., gert er ráð fyrir að samruninn klárast fyrir árslok 2018.

#### **RA 15 ehf.**

Tilgangur RA 15 ehf. samkvæmt 1.3. grein samþykktá félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og útleiga fasteigna, endurbygging og þróun eldri fasteigna, nýbyggingar, stjórnun rekstrarfélaga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið á 1 fasteign og er heildarfermetrafjöldi hennar um 2.000 fermetrar. Samrunaferli hafið þar sem RA 15 ehf. mun renna inn í RA 5 ehf., gert er ráð fyrir að samruninn klárast fyrir árslok 2018 og mun þá taka gildi frá 1. janúar 2018. Framkvæmdastjóri félagsins er Páll V. Bjarnason.

#### **FM-hús ehf.**

Tilgangur FM-hús ehf. samkvæmt 2.1. grein samþykktá félagsins er fjárfestingarstarfsemi, eignarhald hlutabréfa og eignarhluta í félögum, eignarhald, rekstur fasteigna og fasteignaumsýsla, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið, og dótturfélög, eiga 9 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 17.000 fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Páll V. Bjarnason.

#### **Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.**

Tilgangur Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. samkvæmt 3. grein samþykktá félagsins er eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfestingar í verslunarrekstri, hlutabréfum og öðrum verðbréfum og annar skyldur rekstur. Félagið á eina fasteign og er hún rúmlega 62 þúsund fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Sturla G. Eðvarðsson.

#### **Knatthöllin ehf.**

Tilgangur Knatthallarinnar ehf. samkvæmt 3. grein samþykktá félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur. Félagið á eina fasteign og er hún um 27 þúsund fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Sunna Hrönn Sigmarsdóttir.

#### **Kvikmyndahöllin ehf.**

Tilgangur Kvikmyndahallarinnar ehf. samkvæmt 3. grein samþykktá félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur. Félagið á eina fasteign og er hún rúmlega 6 þúsund fermetrar. Framkvæmdastjóri félagsins er Sunna Hrönn Sigmarsdóttir.

### **4.4 Starfssvið**

Dagleg stjórnun á samstæðunni, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga fer fram í móðurfélaginu. Dótturfélög Regins eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna, þau eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi. Með því að vista fasteignir Regins í mismunandi dótturfélögum fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra. Fastráðnir starfsmenn Regins eru 49 talsins, 25 í móðurfélaginu og 24 í dótturfélögum.

#### **Starfsemi í móðurfélaginu**

Forstjóri Regins er Helgi S. Gunnarsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Hann ber jafnframt ábyrgð á stýringu eignasafnsins, þróun þess og viðhaldi. Hann hefur umsjón með framkvæmd áhættu-, fjárfestingar-, upplýsinga- og starfskjarastefnu félagsins og framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Helgi situr í stjórnnum allra dótturfélaga Regins. Staðgengill forstjóra er Jóhann Sigurjónsson fjármálastjóri Regins.

Lögfræðingur félagsins heyrir beint undir forstjóra félagsins og hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum félagsins, þar á meðal samningagerð og yfirferð samninga m.a. vegna kaupa og sölu fasteigna og fasteignasafna, leigusamninga o.fl., mögulegum ágreinings- og dómsmálum, stjórnarháttum, félagaréttarlegum málefnum og samskiptum við eftirlitsaðila ásamt lögfræðilegum stuðningi við önnur svið og regluvörð. Lögfræðingur félagsins er Dagbjört Erla Einarsdóttir.

Undir forstjóra er einnig stjórnunareiningin Upplýsingar og greining sem hefur það hlutverk að vinna greiningar, auka og samræma framsetningu upplýsinga og miðlun upplýsinga innan félagsins. Ennfremur að hafa yfirumsjón með upplýsinga- og fjarskiptakerfum félagsins þ.e. vef og tölvukerfi. Einingunni stýrir Björn Eyþór Benediktsson.

Fjármálasvið ber ábyrgð á bókhaldi, innheimtu, uppgjöri og áætlanagerð. Fjármálasvið heldur einnig utan um tryggingar og fjármögnun félagsins. Fjárhags-, bókhalds- og upplýsingakerfi Regins eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf með niðurbroti á einstakar eignir og eignarhluta. Jóhann Sigurjónsson er fjármálastjóri Regins ásamt því að vera staðgengill forstjóra félagsins. Á Fjármálasviði starfa 7 starfsmenn.

### Dótturfélög

Framkvæmdastjórar eininganna; Atvinnueignir, Smáralind og Egilshöll bera ábyrgð á daglegum rekstri dótturfélaga sem heyra undir einingarnar. Undir það fellur viðhald fasteigna, gerð leigusamninga og þjónusta við gildandi leigusamninga. Sömu leiðis nýframkvæmdir og gerð viðhalds- og rekstraráætlana. Reginn annast verkefni sem tengjast rekstri í fasteignum, þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er í Smáralind og Egilshöll s.s. rekstur þjónustuborðs, öryggismál, hús- og baðvarsla. Ræstingu er úthýst.

Páll V. Bjarnason er framkvæmdastjóri einingarinnar Atvinnueignir, Sturla G. Eðvarðsson er framkvæmdastjóri einingarinnar Smáralind og Sunna Hrönn Sigmarsdóttir er framkvæmdastjóri einingarinnar Egilshöll.

## 4.5 Fasteignasafn Regins

Fasteignasafn Regins samanstendur af 116 fasteignum og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 325 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins miðað við tekjur er 97% og er fjöldi leigutaka 362. Tekjuvegin meðallengd samninga (vegin miðað við tekjur leigusamninga árið 2017) er 7 ár, en er þó mismunandi eftir flokkun eigna eins og sjá má í kafla 4.6 *Leigusamningar og leigutakar Regins*.

Flestar fasteignir Regins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 92% af heildar fermetrafjölda fasteignasafns félagsins. Um 45% eru í Reykjavík og 47% í nágrennasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins.

<b>Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins</b>	<b>30.6.2018</b>
Reykjavík	45%
Höfuðborgarsvæðið utan Reykjavík	47%
Landsbyggðin	8%

Á síðustu árum hefur Reginn unnið að því að skipting milli atvinnuflokka verði sem jöfnust, til að dreifa áhættu. Verslunar- og þjónustuhúsnæði og skrifstofu- og atvinnuhúsnæði er um þriðjungur hvor flokkur af heildarfermetrafjölda Regins. Síðasti þriðjungurinn skiptist svo á milli iðnaðar- og geymsluhúsnæðis, íþróttar- og afþreyingarhúsnæðis og húsnæðis fyrir hótélrekstur.

<b>Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi m.v. fjölda fermetrar</b>	<b>30.06.2018</b>
Verslunar- og þjónustuhúsnæði	30%
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	32%
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	19%
Hótel	5%
Íþróttar-, mennta- og afþreyingarhúsnæði	14%

Fasteignasafn Regins er því fjölbreytt með tilliti til tegundar húsnæðis, staðsetningar og tegundar leigutaka. Vegna fjölbreytileikans er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð. Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Regin kleift að bjóða upp á fjölbreyttar lausnir hvað varðar stærð, staðsetningu og tegund húsnæðis. Fasteignir félagsins eru eftirfarandi:

Reykjavík	Birt stærð Fasteignamat Brunabótamat					Fjöldi leigutaka
	Pnr.	Byggingarár	(m <sup>2</sup> )	(þús.kr.)	(þús.kr.)	
Austurstræti 16	101	1918	2.614	711.600	1.295.750	1
Austurstræti 22	101	2011	2.386	665.450	1.903.050	5
Bankastræti 9	101	1915	153	63.000	56.250	1
Fiskislóð 53-59	101	1987	2.149	401.850	375.600	6
Geirsgata 2 (Hafnartorg)	101		198	14.500	0	
Geirsgata 4 (Hafnartorg)	101		884	64.700	0	
Hólmaslóð 2	101	1961	1.098	217.350	181.120	1
Hólmaslóð 4	101	1962	2.053	370.400	473.450	4
Kalkofnsvegur 2 (Hafnartorg)	101		3.973	260.650	0	
Lokastígur 2 /þórsgrata 1	101	1923	2.153	482.230	700.600	1
Skúlagata 19	101	1999	1.781	530.450	560.000	4
Tryggvagata 11	101	1944	386	133.950	116.200	1
Tryggvagata 21 (Hafnartorg)	101		714	53.950	0	
Tryggvagata 25 (Hafnartorg)	101		799	55.400	0	
Tryggvagata 27 (Hafnartorg)	101		814	61.850	0	
Túngata 7	101	1944	558	208.950	123.290	1
Ofanleiti 2	103	1997	7.892	1.687.200	2.572.800	1
Köllunarklettsvegur 4	104	1949	678	111.700	117.200	1
Laugarásvegur 46	104	1977	422	140.250	101.600	1
Skútuvogur 2	104	1979	6.141	1.276.950	1.419.030	4
Vatnagarðar 10	104	1979	2.198	390.500	544.600	2
Vatnagarðar 16-18	104	1983	1.287	227.350	297.950	1
Vatnagarðar 6	104	1969	1.673	284.050	332.550	4
Vatnagarðar 8	104	1983	2.215	376.500	457.050	4
Borgartún 20	105	1978	2.816	748.950	1.057.550	1
Borgartún 29	105	1973	2.716	557.250	492.900	9
Borgartún 33	105	1968	3.303	1.002.100	598.150	1
Laugavegur 116	105	1947	597	102.550	134.400	2
Lágmúli 6-8	105	1990	3.405	575.700	878.100	6
Mjöllnisholt 12-14	105	1970	6.742	1.217.650	1.906.150	1
Þverholt 14	105	1991	2.352	410.060	528.150	2
Ármúli 26	108	1975	908	181.150	284.900	6
Ármúli 4-6	108	1965	3.034	563.400	758.050	1
Faxafen 12	108	1988	947	160.500	228.700	1
Faxafen 14	108	1988	1.407	245.950	423.300	1
Fellsmúli 26	108	1970	1.546	311.200	488.800	11
Grensásvegur 16	108	1987	577	86.050	123.450	1
Grensásvegur 46	108	1965	386	64.700	105.200	1
Mörkin 4	108	1995	2.428	491.900	606.400	4
Rauðagerði 25	108	1982	1.132	187.950	170.250	1
Síðumúli 28	108	1997	2.419	518.250	733.950	7
Síðumúli 31	108	1978	575	106.350	133.900	2
Síðumúli 8	108	1972	105	19.450	26.850	1
Suðurlandsbraut 14	108	1965	2.513	582.250	822.750	3
Suðurlandsbraut 4	108	1961	2.349	541.000	746.900	6
Álfabakki 12	109	1988	144	37.900	62.950	1
Dvergshöfði 2	110	2007	4.809	991.900	1.849.160	3
Funahöfði 19	110	1972	2.152	310.150	368.000	1
Funahöfði 7	110	1968	794	105.400	157.600	1
Hádegismóar 4	110	2006	3.852	756.900	1.312.000	2
Stórhöfði 23	110	1999	1.870	286.700	616.550	5
Stórhöfði 33	110	2001	345	60.900	108.750	1

Vagnhöfði 7	110	1990	1.142	158.170	232.400	3
Lóuhólar 2-4	111	1978	2.581	310.100	819.050	9
Brekkuhús 1	112	1999	500	89.100	140.100	2
Knatthöllin	112	2003	24.188	4.165.080	5.600.800	6
Kvikmyndahöllin	112	2003	6.174	1.419.050	2.299.600	2
Guðríðarstígur 6-8	113	2003	2.497	451.850	581.150	2
Vínlandsleið 1	113	2005	8.427	1.264.150	1.685.100	2
<b>Samtals</b>			<b>144.753</b>	<b>27.872.490</b>	<b>38.165.500</b>	<b>151</b>

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Seltjarnarnes</b>	<b>Pnr.</b>	<b>Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>
Eiðistorg 15	170	1985	268	35.850	59.900	2

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Kópavogur</b>	<b>Pnr.</b>	<b>Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>
Vesturvör 29	200	2001	4.928	790.600	1.015.250	3
Bæjarlind 1-3	201	1999	2.581	448.250	677.000	12
Bæjarlind 4	201	1999	922	145.600	225.550	2
Hagasmári 1	201	2001	62.077	15.098.350	23.217.390	61
Hlíðasmári 1	201	2005	3.225	719.950	1.544.150	2
Hlíðasmári 11	201	2000	2.523	486.050	740.450	11
Hlíðasmári 12	201	1996	2.924	542.350	764.100	4
Hlíðasmári 4	201	2013	1.786	406.550	670.500	5
Hlíðasmári 6	201	2007	1.786	416.150	618.500	15
Ögurhvarf 6	203	2007	642	109.950	204.300	2
<b>Samtals</b>			<b>83.394</b>	<b>19.163.800</b>	<b>29.677.190</b>	<b>117</b>

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Garðabær</b>	<b>Pnr.</b>	<b>Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>
Garðatorg 1	210	1984	4.850	573.650	1.069.150	3
Garðatorg 3	210	1985	253	33.750	64.050	1
Garðatorg 4	210	2015	1.165	186.450	376.800	8
Garðatorg 6	210	2017	473	40.200	138.050	3
Leikskólinn Sjáland	210	2006	853	175.750	288.900	1
Litlatún 3	210	2008	5.085	1.234.200	1.680.550	5
Míðhraun 11	210	2002	3.145	323.200	612.700	1
Míðhraun 15	210	2005	1.236	244.950	252.400	2
Míðhraun 4	210	2002	3.383	575.850	744.850	
Norðurhraun 1	210	2003	2.085	311.000	349.350	1
Suðurhraun 1	210	1985	7.194	1.163.150	1.229.650	3
Suðurhraun 3	210	1997	4.905	1.055.600	797.000	2
<b>Samtals</b>			<b>34.627</b>	<b>5.917.750</b>	<b>7.603.450</b>	<b>30</b>

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Hafnarfjörður</b>	<b>Pnr.</b>	<b>Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>
Bæjarhraun 16	220	1986	863	120.000	272.400	1
Bæjarhraun 18	220	1991	971	148.450	228.150	1
Bæjarhraun 20	220	1988	1.085	161.710	181.550	2
Bæjarhraun 22	220	1985	1.411	224.800	313.150	5
Bæjarhraun 8	220	1989	1.608	297.200	327.950	8
Dalshraun 10	220	1974	688	105.300	116.050	1
Dalshraun 15	220	1984	3.410	362.850	704.050	2
Eyrartröð 2A	220	2001	1.299	192.200	309.200	1
Hvaleyjarbraut 2	220	1991	777	106.450	168.250	2

Hörðuvellir	220	2002	699	162.350	267.200	1
Íshella 8	220	2002	3.913	468.050	845.050	1
Kríuás 1	220	2001	6.162	1.343.750	2.017.350	1
Kríuás 2	220	2001	694	184.850	238.050	1
Lónsbraut 4	220	1999	60	10.250	0	1
Melabraut 17	220	1966	340	35.800	49.200	1
Miðhella 2	220	2011	1.616	192.550	0	2
Reykjavíkurvegur 74	220	1960	1.920	417.150	441.050	3
Selhella 13	220	2008	345	55.550	72.950	1
Norðurhella 10	221	2011	1.723	222.200	308.500	1
Rauðhella 5	221	2006	1.058	125.850	177.650	7
Tjarnarvellir 11	221	2008	4.605	647.500	924.100	1
Tjarnarvellir 9	221		0	16.400	0	
<b>Samtals</b>			<b>35.246</b>	<b>5.601.210</b>	<b>7.961.850</b>	<b>44</b>

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Reykjanesbær</b>	<b>Pnr. Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>	
Hafnargata 27A	230	1986	1.246	107.750	216.250	10
Hafnargata 40	230	1938	905	68.100	180.150	2
Brekkustígur 39	260	1986	1.336	99.500	254.400	3
<b>Samtals</b>			<b>3.487</b>	<b>275.350</b>	<b>650.800</b>	<b>15</b>

<b>Birt stærð FasteignamatBrunabótamat</b>						
<b>Akureyri</b>	<b>Pnr. Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>	
Glerárgata 26	600	1980	1.950	272.300	597.600	1
Glerárgata 30	600	1983	1.978	282.100	684.000	5
Glerárgata 32	600	1965	973	115.150	201.350	2
Hafnarstræti 83-89	600	1933	5.187	730.830	1.937.900	1
Skipagata 9	600	1996	1.223	212.100	731.450	4
Skólastígur 4	600	2008	1.993	234.500	558.800	1
Strandgata 14	600	1994	1.480	208.600	522.000	1
Sunnuhlíð 12	600	1981	1.622	110.060	562.250	1
Njarðarnes 3-7	603	2007	2.541	386.450	532.100	1
<b>Samtals</b>			<b>18.947</b>	<b>2.552.090</b>	<b>6.327.450</b>	<b>17</b>

<b>Landsbyggðin fyrir utan</b>						
<b>Reykjanesbæ og Akureyri</b>	<b>Pnr. Byggingarár</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>(þús.kr.)</b>	<b>Fjöldi leigutaka</b>	
Stillholt 16-18	300	1993	2.053	213.710	569.850	6
Hafnarstræti 1	400	1986	88	6.580	46.100	1
Kaupvangur 3B	700	2006	460	56.050	161.650	4
Hafnargata 7	730	1966	1.036	52.500	177.600	1
Austurvegur 10	800	1981	282	42.000	102.300	1
<b>Samtals</b>			<b>3.919</b>	<b>370.840</b>	<b>1.057.500</b>	<b>13</b>

Bókfært virði fasteignasafnsins var 102 ma.kr. þann 30.6.2018. Arðsemi fasteignasafnsins (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna m.v. meðalstöðu á fyrstu sex mánuðum ársins 2018) var 4,8% á tímabilinu. Fasteignamat safnsins var 62 ma.kr. og heildarbrunabótamat 92 ma.kr., samstæðan hefur einnig keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 5 ma.kr. Allar eignir eru trygðar með húseiganda- og brunatryggingum og ásamt því er rekstrarstöðvunartrygging á völdum útleigðum eignum.

#### **Þróunareignir og eignarhlutir**

Bókfært virði þróunareigna og eignarhluta Regins var 6 ma.kr. þann 30.06.2018 eða 5,9% af bókfærðu virði eignasafnsins.

Uppbyggingarverkefnið við Hafnartorg og Austurhöfn mynda stærstan hluta virðisins eða um 72%. Um er að ræða verkefni í miðborg Reykjavíkur þar sem unnið er með blöndu íbúða- og atvinnuhúsnæðis. Svæðið tengir saman hafnarsvæðið með Hörpu og gamla miðbæinn sem áfangastaði. Reginn á allt verslunar og veitingahúsnæði á fyrrnefndum tveimur reitum eða samtals um 11.860 m<sup>2</sup> en um er að ræða alla fyrstu hæðina á reitunum og hluta af annarri hæð og kjallara.

Þá er Reginn aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eftir sölu Regins á félaginu 201 Miðbær ehf. til GAMMA Capital Management hf., sjá nánar í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 – 31.12.2017* á Reginn byggingarétt á rúmlega 14 þúsund fermetra á Smárabýggðarsvæðinu og er bókfært virði hans 270 m.kr.

Einnig á Reginn 50% eignarhlut í félaginu 220 Miðbær ehf. en félagið á lóðina Strandgötu 26-30 í Hafnarfirði. Fyrirhugað er að byggja á lóðinni um 6.000 m<sup>2</sup> verslunar- og hótél/íbúðabyggingu á næstu tveimur árum. Bókfært virði eignarhlutarins er 112 m.kr.

### Mat á virði fasteigna

Fasteignasafnið er metið á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 *Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði*. Fasteignasafnið fellur undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats samkvæmt fyrrgreindum reikningsskilastöðlum, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Mat á fasteignasafninu er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og í mati fyrir árið 2017 var byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fasteignunum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fasteignasafnsins sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

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

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 nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5%, meðaltal 97,5% (2016: 97,5-98,0%, meðaltal 97,6%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Fasteignir sem Reginn kaupir eru færðar 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 fasteign, sem bætir við eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

### Viðhald og endurnýjun

Viðhaldskostnaður fasteigna Regins skiptist í þrennt: viðhald leigusala, viðhald leigutaka og endurnýjun í tengslum við gerð nýrra leigusamninga. Viðhald leigusala er öllu jöfnu allt viðameira viðhald utanhúss og á lóð. Viðhald leigutaka er að öllu jöfnu allt viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum og búnaði, þó með þeim undantekningum sem getið er um í Egilshöll og Smáralind og fjallað er um hér á eftir. Endurnýjun á sér jafnan stað upp að einhverju marki þegar fasteign er leigð út eða leigusamningar endurnýjaðir og hluti þess sem endurnýjun tekur til fer í að viðhalda eignum. Ítarleg viðhaldsáætlanir eru gerðar til eins árs og forgangsgröðun viðhaldsverkefna metin næstu 2-5 ára.



Almennt má áætla að árlegur viðhaldskostnaður fyrir fasteign getur legið á bilinu 1-2% af verðmæti eigna miðað við fasteignamat, þar af er áætlað viðhald leigusala um 0,5-1,0% og viðhald leigutaka og endurnýjunarkostnaður um 0,5-1,0%. Árlegur kostnaður Regins við viðhald eignasafns félagsins er í samræmi við ofangreindar kennitölur, auk þess sem hann tekur mið af því að megnið af safninu eru nýlegar eignir í mjög góðu ástandi.

Framkvæmdastjórar dótturfélaga Regins sjá um skipulag og framkvæmd viðhalds eigna að því leyti sem það fellur á leigusala.

Almenna reglan varðandi viðhald fasteigna sem tilheyra Reginn Atvinnuhúsnæði er að viðhald utanhúss og á lóð er á höndum leigusala.

Í Egilshöll sér leigusali um viðhald Knatthallarinnar ehf. að langmestu leyti. Leigutakar greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði vegna sameiginlegs rýmis og lóðar. Í Kvikmyndahöllinni ehf. sjá leigutakar um viðhald innan leigurýma og greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði sameiginlegra svæða.

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

Öllum stærri viðhalds og framkvæmdaverkefnum er útvistað til þriðja aðila. Þeim er ýmist stýrt af starfsmönnum félagsins eða sá þáttur einnig útvistaður, fer það eftir umfangi og eðli framkvæmda. Minniháttar viðhald er innt af hendi fastráðinna iðnaðarmanna félagsins.

## **Framkvæmdir**

Reginn er sifellstækkandi félag og hluti af þeirri stækkun er framkvæmdir og uppbygging fasteigna. Meðal stærri verkefna félagsins eru 1) Endurskipulagning og uppfærsla á Smáralind, 2) Uppbygging og þróun á verslanasvæði við Hafnartorg í miðbæ Reykjavíkur, 3) bygging alhliðaíþróttahúss við Egilshöll ásamt 4) Uppbygging og þróun Smárabýggðar.

### **1) Smáralind**

Á liðnum árum hefur verið unnið að umfangsmiklum verkefnum tengdum endurskipulagningu á Smáralind. Austurendi verslunarmiðstöðvarinnar hefur allur verið endurskipulagður þar sem verslun Hagkaupa hefur verið minnkuð og fjöldi nýrra smærri leigurýma útbúinn ásamt því að hin þekkt veitingahúskedja O'Learys opnaði sinn fyrsta veitingastað á Íslandi. Í vesturenda var akkerisverslun Debenhams lokað og opnuð glæsileg flaggskipsverslun H&M ásamt því að allur vesturendi Smáralindar fékk allsherjar upplyftingu með glæsilegum nýjum inngangi og uppfærðri göngugötu. Strax í kjölfarið á opnun H&M opnaði ZARA flaggskipsverslun sína á tveimur hæðum í Smáralind og varð um leið eina verslun ZARA á Íslandi.

Tekist hefur að landa þekktum erlendum keðjum til landsins í bland við sterka innlenda aðila og skapa sterka heild í nýrri Smáralind til framtíðar. Einn veigamesti þátturinn í endurskipulagningu Smáralindar var að tryggja sterkan og öflugan akkeris leigutaka í vesturenda Smáralindar sem myndi draga að viðskiptavinum. Það hefur tekist einstaklega vel og hefur aukinn gestafjöldi fylgt þeim miklu breytingum sem hafa átt sér stað í Smáralind. Á árinu 2018 mun þriðji fasi endurskipulagningar Smáralindar halda áfram með ýmsum stórum framkvæmdum s.s. stækkun á Smárabíó, bættu umferðarflæði og uppfærslu á suðausturgangi og inngangi. Markmið Smáralindar er einnig að auka hlutfall veitingastaða í Smáralind í samræmi við það sem er að gerast í nágrannalöndunum, auk þess að bæta í flóru alþjóðlegra verslana.

### **2) Hafnartorg**

Byggingarframkvæmdir við Hafnartorg, nýtt verslana- og þjónusturými í miðborg Reykjavíkur, ganga vel og samkvæmt áætlun. Reginn hefur fengið fyrsta hluta verkefnisins afhentan til að hefja framkvæmdir inni í leigurýmum en gert er ráð fyrir því að starfsemi á svæðinu hefjist síðla hausts 2018.

### **3) Egilshöll**

Á síðustu misserum hafa framkvæmdir við byggingu á nýju alhliða íþróttahúsi við Egilshöll staðið yfir, íþróttahúsið mun rúma tvo handboltavelli í fullri stærð ásamt annarri íþróttastarfsemi og er gert ráð fyrir að það verði tekið í notkun í ágúst 2018. Reginn mun áfram vinna að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu til að skapa sóknarfæri til framtíðar en mikill ónýttur byggingaréttur er enn til staðar á lóðinni.

#### 4) Smárabyggð

Á síðustu árum hefur Reginn, í samstarfi við Kópavogsbæ og aðra eigendur að Smárabyggðarsvæðinu, unnið að því að endurskipuleggja nánasta umhverfi sunnan Smáralindar. Tilgangur þess hefur verið að styrkja Smáralind og svæðið í heild sem verslunar- og þjónustusvæði sem og koma þar fyrir vönduðu og glæsilegu íbúðarsvæði. Það er mat félagsins að veruleg jákvæð áhrif verði til frambúðar með tilkomu nýrrar íbúðabyggðar í nágrenni verslunarmiðstöðvarinnar.

#### Fjárfestingar

Þann 18. maí 2018 undirritaði Reginn kaupsamning um fyrirhuguð kaup á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Fasteignasafn félaganna telur samtals 44 þúsund fermetra ásamt bílakjallara með yfir 600 bílastæðum. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 22.717 m.kr. Unnið er að lokafrágangi viðskiptanna og er gert ráð fyrir að félögin verði afhent 21. september 2018.

Þann 30. maí 2017 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á 55% hlut í fasteignafélaginu FM-hús ehf. en fasteignasafn félagsins er samtals 10.500 fermetrar. Heildarvirði eignasafnsins var 3.560 m.kr. en samhliða kaupunum var ákveðið að félagið færi í frekari fjárfestingar og fjárfesti félagið fyrir 1.650 m.kr. á árinu 2017. Við uppgjör kaupanna sem átti sér stað 17. ágúst 2017 var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggði Reginn kauprétt á 45% hlutafjár í félaginu í átján mánuði frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins. Reginn nýtti kaupréttinn á 45% í félaginu þann 12. apríl 2018.

Þann 30. desember 2015 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á öllu hlutafé félaganna Ósvarar ehf. og CFV 1 ehf. Heildarfermetra fjöldi fasteignasafnanna var samtals 42 þúsund fermetrar og heildarvirði þeirra 10.050 m.kr.

Þann 20. mars 2015 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á öllu hlutafé félaganna Fjárvara ehf., Bréfabæ ehf. og Sævarhöfða 2 ehf. Heildarfermetra fjöldi fasteignasafnanna var samtals 62 þúsund fermetrar og heildarvirði þess 5.900 m.kr.

### 4.6 Leigusamningar og leigutakar Regins

Leigusamningar Regins eru 400 talsins. Samningarnir eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almennir eru leigusamningar tímabundnir og óuppsegjanlegir og kveða á um að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Nær allar leigutekjur Regins eru bundnar vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu eða um 95% af heildarleigutekjum félagsins. Lífill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og eru þeir samningar aðallega í Smáralind, Egilshöll og hótelum.

<b>Tenging leigutekna</b>	<b>2017</b>
Vísitölutenging	95%
Veltutenging	5%

Allir leigusamningar Regins eru skriflegir en lengd leigusamninga er mjög breytileg eftir eignum og viðskiptavinum. Lengd nýrra leigusamninga sem gerðir eru hafa verið að lengjast og eru nýir samningar almennt gerðir til 7 – 15 ára. Í flestum tilvikum hafa dótturfélög Regins með beinum hætti gert leigusamninga við leigutaka sína en í öðrum tilvikum hafa dótturfélögin tekið við skyldum og réttindum fyrri leigusala og þannig gengið inn í eldri leigusamninga. Í nokkrum tilvikum eru í gildi ótímabundnir leigusamningar sem hafa ýmist að geyma uppsagnarákvæði eða lúta þá ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 um lok leigutíma og annað.

<b>Lengd leigusamninga eftir tekjum 31.12.2017</b>	<b>Hlutfall</b>	<b>Fjöldi samninga</b>
0-3 ár	18%	191
3-7 ár	28%	120
7-10 ár	31%	61
10-15 ár	14%	18

Á undanföllum árum hefur félagið vaxið hratt og tekið inn stór eignasöfn sem krafist hafa endurskipulagningar. Regin hefur tekist að nýta sterka hagsveiflu til að endurskipuleggja ný eignasöfn sem og endurnýja marga af upprunalegu leigusamningum félagsins sem komnir voru á endurnýjun. Á árinu 2017 voru gerðir leigusamningar um tæplega 38 þúsund fermetra. Tveir þriðju af þeim samningum voru nýir leigusamningar en aðrir voru endurnýjaðir eldri samningar. Á næstu árum má gera ráð fyrir að nokkuð jafnvægi náist í útleigu, þ.e. að nokkuð jafnt hlutfall samninga komi til endurnýjunar. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga á safninu, miðað við leigusamninga í árslok 2017 er 7 ár og meðalmánaðarleiga á hvern útleigðan fermetra núverandi fasteignasafns var 2.000 krónur á fermetra.

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka	Leigjanlegt rými (m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>	Útleigu-hlutfall	Tekjuvegin meðallengd 31.12.2017	Meðalleiga (kr./m <sup>2</sup> ) 31.12.2017
Verslunar- og þjónustuhúsnæði	77.518	90%	6 ár	2.300
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	103.652	94%	7 ár	1.920
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	61.106	96%	5 ár	1.220
Íþróttar-, mennta- og afþreyingarhúsnæði	46.220	100%	13 ár	2.100
Hótel	16.807	100%	12 ár	3.630
<b>Samtals</b>	<b>305.302</b>	<b>95%</b>	<b>7 ár</b>	<b>2.030</b>

Leigutekjur félagsins koma að stærstum hluta frá opinberum aðilum eða fjárhagslega sterkum fyrirtækjum með farsæla viðskiptasögu. Þegar til nýrra viðskipta er stofnað kannar Reginn fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina og fer fram á 3-6 mánaða tryggingu fyrir leigugreiðslum, ef við á. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og ákvarðanir teknar á grundvelli þeirra um hvernig bregðast skuli við vanskilum. Óveruleg vanskil eru hjá viðskiptavinum Regins enda er stærstur hluti viðskiptavina opinberir aðilar og stöndug fyrirtæki.

Flokkun leigutaka eftir leigutekjum	2017
Opinberir aðilar	21%
Viðskiptabankar í opinberri eigu	4%
Skráð félög á markaði	7%
<b>Samtals leigutakar með lágmarksáhættu</b>	<b>32%</b>
<b>Samtals leigutakar með almenna áhættu</b>	<b>68%</b>

Til að tryggja áhættudreifingu setur Reginn mörk á dreifingu leigutaka eftir fjárhagslegum styrk og á hlutfall leigutekna frá stærsta leigjanda. Í meginatriðum flokkar félagið leigutaka sína í tvo flokka, leigutaka með lágmarksáhættu og leigutaka með almenna áhættu. Undir leigutaka með lágmarksáhættu eru opinberir aðilar, viðskiptabankar í opinberri eigu og skráð félög á markaði. Samtals voru þessir aðilar með 32% af leigutekjum félagsins á árinu 2017.

Leigutakar Regins eru 362 talsins, á árinu 2017 kom um 9% af leigutekjum félagsins frá stærsta leigutakanum, samanborið við 10% á árinu 2016 og tíu stærstu leigutakarnir sköpuðu um 43% af heildartekjum Regins á árinu 2017 samanborið við 44% á árinu 2016. Tíu stærstu leigutakar Regins eru Reykjavíkurborg, Hagar, Keahótel, Ríkissjóður Íslands, Hótel Klettur, Verkís, Húsasmiðjan, Sjóklæðagerðin, Íslandsbanki og Landsbankinn.

<sup>5</sup> Leigjanlegt rými er skilgreint sem heildarstærð fasteignasafnsins að frádregnum sameignarfermetrum í Smáralind.

## 4.7 Markaðir og helstu samkeppnisaðilar

Reginn starfar á íslenska fasteignamarkaðinum. Aðalstarfsemin er rekstur á fasteignum félagsins ásamt fjárfestingu í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum. Fasteignasafnið er eingöngu samsett úr atvinnuhúsnæði í flokkunum verslunarhúsnæði, íþróttir og afþreying, skrifstofuhúsnæði, hótél- og ferðaþjónustuhúsnæði sem og iðnaðar- og geymsluhúsnæði.

### Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands nam heildarframboð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu 6,9 milljónir fermetra í árslok 2017. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.

Fasteignasafn Regins er samtals 325 þúsund fermetrar og þar af eru 298 þúsund fermetrar á höfuðborgarsvæðinu eða 4,2% af heildarfermetrafjölda á höfuðborgarsvæðinu.

### Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis

Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis eru auk Regins, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. Hlutabréf allra þessara félag hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Markaðshlutdeild Regins á þeim markaði sem það starfar á hefur ekki verið skilgreind opinberlega. Samkvæmt ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 27/2017 um kaup Regins á hlut í FM-húsum ehf.<sup>6</sup>, nr. 5/2016 um kaup Regins á fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.<sup>7</sup> og nr. 20/2018 um kaup Reita fasteignafélags hf. á öllu hlutfé í Vínlandsleið ehf.<sup>8</sup> var það álit Samkeppniseftirlitsins að Reginn, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. eigi samanlagt um 70% af markaðnum á útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra aðila og er markaðshlutdeild næsta aðila mun lægri. Nokkuð er um minni fyrirtæki í þessari starfsemi sem hafa undir 5% markaðshlutdeild. Samkeppniseftirlitið skilgreinir markaðinn sem: Útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila.

<sup>6</sup> [http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun\\_27\\_2017\\_Kaup-Regins-a-FM-Husum.pdf](http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun_27_2017_Kaup-Regins-a-FM-Husum.pdf)

<sup>7</sup> <http://www.samkeppni.is/media/akvardanir2016/Akvordun-5-2016-Kaup-Regins-hf.-a-fasteignafelagunum-Osvor-ehf.-og-CFV-1-ehf.pdf>

<sup>8</sup> [http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2018/akvordun\\_20\\_2018\\_Samruni-Reita-fasteignafelags-hf-og-Vinlandsleidar-ehf.pdf](http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2018/akvordun_20_2018_Samruni-Reita-fasteignafelags-hf-og-Vinlandsleidar-ehf.pdf)

**5.1 Stjórnarhættir**

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og Leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Stjórn Regins tók ávörðun um að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja í apríl 2012. Stjórnarhættir Regins eru markaðir af framangreindum lögum og Leiðbeiningum um stjórnarhætti, ásamt samþykktum og starfsreglum stjórnar félagsins.

Í gildandi samþykktum Regins dagsettum 17. september 2018 er kveðið á um hluthafafundi í IV. kafla, um stjórn félagsins í V. kafla, um framkvæmdastjóra í VI. kafla og reikninga og endurskoðun í VII. kafla. Gildandi starfsreglur stjórnar Regins, sem voru samþykktar af stjórn þann 20. mars 2018, eru settar samkvæmt 5. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, samanber 2. mgr. 26. gr. í samþykktum félagsins. Starfsreglur stjórnar Regins eru birtar á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur).

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda. Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar hluthafa, endurskoðandi félagsins, framkvæmdastjóri þess og starfsmenn. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé í félaginu. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum félagsins eða lögum. Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Til aðalfundar skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt með skemmst þriggja vikna fyrirvara. Um efni fundarboðs skal fara skv. ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Aðalfundur er lögmætur ef löglega er til hans boðað, án tillits til þess hversu margir sækja hann.

Aukafundi skal halda, þegar stjórn þykir við þurfa, samkvæmt fundarályktun, eða ef kjörinn endurskoðandi eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni, enda skal þá boða til aukafundar innan 21 sólarhrings frá því að krafan barst stjórn í hendur. Til aukafunda skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara. Séu allir hluthafar mættir, eða umboðsmenn þeirra, geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal aukafundi með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Um lögmæti aukafunda gilda sömu reglur og um lögmæti aðalfundar.

Stjórn er heimilt að halda hluthafafundi með rafrænum hætti, hvort heldur að hluta eða öllu leyti. Í fundarboði skulu greind málefni þau, sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta og tveimur vikum fyrir aðalfund skulu dagskrá, endanlegar tillögur, svo og ársreikningur, skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðanda, tilnefningar undirnefnda til stjórnar sé um aðalfund að ræða, birtar á vefsíðu félagsins. Hver hluthafi á rétt til að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á hluthafafundi, ef hann gerir skriflega kröfu um það til stjórnar með það löngum fyrirvara, að unnt sé samkvæmt samþykktum félagsins að taka málið á dagskrá fundarins.

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Stjórn skal fjalla um og taka allar óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir og móta stefnu félagsins en forstjóri annast rekstur í samræmi við lög og mótaða stefnu og ákvarðanir stjórnar. Stjórnarfundir eru ályktunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu máls. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns. Undirskrift meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda félagið. Stjórn félagsins skal skipuð fimm aðalmönnum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna en hlutföllin í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Ef ljóst er fimm dögum fyrir aðalfund að komandi stjórn mun ekki uppfylla skilyrði um kynjahlutföll samkvæmt 2. mgr. 23. gr. samþykktu félagsins skal sitjandi stjórn birta tilkynningu þess efnis að framboðsfrestur til stjórnar hafi verið framlengdur. Skal stjórn þá einungis taka við framboðum einstaklinga af því kyni sem hallar á. Hafi framboðendur af því kyni sem hallar á ekki boðið sig fram tveimur dögum fyrir aðalfund skal stjórn boða til framhaldsaðalfundar 3-4 vikum eftir aðalfund og auglýsa að nýju eftir framboðum. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist

er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund.

Stjórn Regins telur að ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði stjórnarmanna sé fullnægt. Annars vegar á það við um ákvæði þess efnis að meirihluti stjórnarmanna skuli vera óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess en enginn af núverandi stjórnarmönnum er háður félaginu eða daglegum stjórnendum þess. Hins vegar á það við um ákvæði þess efnis að minnsta kosti tveir stjórnarmenn skuli vera óháðir stórum hluthöfum félagsins en enginn af núverandi stjórnarmönnum eru háðir stórum hluthöfum félagsins.

Félagið skal hafa starfandi tilnefningarnefnd skv. 22. gr. samþykka félagsins sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu á aðalfundi félagsins, eða eftir atvikum á hluthafafundi þar sem stjórnarkjör er á dagskrá. Nefndarmenn tilnefningarnefndar skulu lágmarki vera þrír og skulu þeir kjörmir til tveggja ára á aðalfundi félagsins. Nefndin skal vera sjálfstæð í störfum sínum og skulu stjórnarmenn félagsins ekki eiga sæti í nefndinni. Formaður tilnefningarnefndar skal kjörinn af nefndinni sjálfri á fyrsta fundi eftir skipun. Meirihluti nefndarmanna skal vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess samkvæmt sömu reglum og gilda um óhæði stjórnarmanna, sbr. lið 2.3 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Þá skal að minnsta kosti einn nefndarmaður vera óháður stórum hluthöfum félagsins, þ.e. þeim sem ráða 10% eða meira af heildarhlutafé eða atkvæðamagni í félaginu, einn eða í samstarfi við aðra, sbr. lið 2.3 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Við framangreint mat er litið heildstætt til beinna og óbeinna tengsla nefndarmanna. Tilnefningarnefndin var fyrst skipuð á hluthafafundi Regins þann 13. september 2018 en hana skipa Guðfinna Sesselja Bjarnadóttir, María Sólbergadóttir og Sigurjón Pálsdóttir. Hlutverk tilnefningarnefndarinnar er m.a. eftirfarandi:

- Ráðgefandi við val á stjórnarmönnum félagsins
- Mat á framboðum til stjórnar félagsins
- Mat á óhæði stjórnarmanna
- Gæta þess að starfsreglur hennar séu fullnægjandi og eftir atvikum leggja fram tillögur að breytingum á starfsreglum fyrir aðalfund félagsins

Stjórn Regins hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Í samræmi við 27. gr. samþykka Regins skulu niðurstöður undirnefnda stjórna einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins og er hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu mála nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum. Við stofnun undirnefnda setur stjórn viðkomandi undirnefnd sérstakt erindisbréf, þar sem hlutverk og markmið nefndarinnar skulu skilgreind. Stjórn kýs nefndarmenn undirnefnda og skipar formenn þeirra. Undirnefndir setja sér starfsreglur þar sem kveðið er nánar á um hlutverk þeirra og helstu verkefni.

Endurskoðunarnefnd var upphaflega skipuð af stjórn þann 12. apríl 2012. Núverandi nefnd var skipuð þann 20. mars 2018 og telur stjórn ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði nefndarmanna vera fullnægt. Í endurskoðunarnefnd stjórnar sitja varaformaður stjórnar, Albert Þór Jónsson auk Ólafar Hildar Pálsdóttir, stjórnarmanns og Hjördísar D. Vilhjálmsdóttur, varamanns stjórnar.

Hlutverk endurskoðunarnefndar er m.a. eftirfarandi:

- Eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila.
- Eftirlit með endurskoðun ársreiknings og samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga Regins
- Mat á óhæði ytri endurskoðanda og eftirlit með öðrum störfum ytri endurskoðanda.
- Eftirlit með fyrirkomulagi á virkni innra eftirlits, innri endurskoðun og áhættustýringar
- Tillaga til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins

Starfskjaranefnd var upphaflega skipuð af stjórn þann 12. apríl 2012. Núverandi nefnd var skipuð þann 20. mars 2018 og telur stjórn ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti er varðar óhæði nefndarmanna vera fullnægt. Í starfskjaranefnd stjórnar sitja stjórnarformaðurinn, Tómas Kristjánsson og stjórnarmennirnir Bryndís Hrafkelsdóttir og Guðrún Tinna Ólafsdóttir.

Hlutverk starfskjaranefndar er eftirfarandi:

- Útbúa tillögu að starfskjarastefnu félagsins
- Tryggja að laun og önnur starfskjör séu í samræmi við lög, reglur og bestu framkvæmd hverju sinni.
- Semja við forstjóra og aðra starfsmenn sem heyra undir stjórn um laun og önnur starfskjör, innan ramma starfskjarastefnu félagsins.
- Semja við forstjóra og aðra starfsmenn sem heyra undir stjórn, um starfslok.

- Taka sjálfstæða afstöðu til áhrifa launa á áhættutöku og áhættustýringu félagsins í samráði við endurskoðunarnefnd félagsins.
- Meta hvort þörf sé á endurskoðun starfsreglna starfskjaranefndar og leggja slíkar tillögur fyrir stjórn.
- Leggja fyrir stjórn félagsins árlega skýrslu um störf starfskjaranefndar.

Stjórn samþykkti starfskjarastefnu Regins þann 20. mars 2018 og er hún birt á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur). Stjórn samþykkti upplýsingastefnu Regins þann 20. mars 2018 og er hún birt á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur). Meginmarkmið upplýsingastefnu Regins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Einnig að tryggja að hagsmunaaðilar fái réttar, samræmdar og ítarlegar upplýsingar um Regin, þannig að auka megi skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins. Stjórn hefur skipað Heiðu Svavarsdóttur sem regluvörð félagsins. Stjórn hefur einnig skipað staðgengil regluvarðar. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt hjá félaginu ásamt því að halda utan um innherjaskrá.

## 5.2 Stjórn útgefanda

### Formaður stjórnar

<i>Nafn</i>	<b>Tómas Kristjánsson</b>
<i>Fæðingardagur</i>	15. nóvember 1965.
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
<i>Menntun</i>	MBA frá háskólanum í Edinborg 1997, Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1989, löggiltur verðbréfamíðlari 2001.
<i>Fyrst kjörinn</i>	Apríl 2014
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Sigla ehf. (meðstjórnandi), Klasi ehf. (stjórnarformaður), Gani ehf. (stjórnarformaður og framkvæmdastjórn), Elliðaárvogur ehf. (stjórnarformaður), Heljarkambur ehf. (stjórnarformaður), Nesvellir ehf. (stjórnarformaður), Húsafell hraunlóðir ehf. (varamaður), NVL lóðir ehf. (stjórnarformaður) NV lóðir ehf. (meðstjórnandi), Sjóvá almennar tryggingar hf. (meðstjórnandi) Grunnur I hf. (stjórnarformaður), Smáabyggð ehf. (stjórnarformaður), Traðarhyrna ehf. (stjórnarformaður) og Húsafell Resort ehf. (meðstjórnandi).  Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Draupnir-Sigla ehf. (meðstjórnandi), Lok 1 ehf. (meðstjórnandi, RA 5 ehf. (stjórnarformaður), Sena ehf. (meðstjórnandi), SF1 GP ehf. (meðstjórnandi)
<i>Starfsreynsla</i>	Starfandi annar eigandi hjá Siglu ehf. og Klasa ehf. frá 2007, framkvæmdastjóri áhættustýringar, fjárfestingar og reiknishalds Glitni banka hf. 1998-2007 (áður Íslandsbanki hf./Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf.), yfirmaður lánaeftirlits Iðnlánasjóðs 1990-1998.

### Varaformaður stjórnar

<i>Nafn</i>	<b>Albert Þór Jónsson</b>
<i>Fæðingardagur</i>	18. maí 1962.
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* MCF í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík 2014, Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1986, próf í verðbréfavíðskiptum 1998 og löggildingu í fasteignaviðskiptum 2001.

*Fyrst kjörinn* Apríl 2015

*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Gneis ehf. (stjórnarmaður).

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Engin fyrrum stjórnarseta síðustu fimm ár.

*Starfsreynsla* Sjálfstætt starfandi frá 2007, framkvæmdastjóri FL Group 2005-2007, forstöðumaður eignastýringar Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins 2001-2005, forstöðumaður verðbréfamíðlunar Fjárvangs hf. 1998-2001, forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar og verðbréfamíðlunar Landsbréfa hf. 1990-1998, fjármálaráðgjafi hjá Glitni – kaupleigu 1986-1990.

### ***Stjórnarmaður***

*Nafn* **Bryndís Hrafnkelsdóttir**

*Fæðingardagur* 7. ágúst 1964.

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* M.S. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2015, Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1989.

*Fyrst kjörinn* Apríl 2014

*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Ofanleiti 1 ehf. (stjórnarformaður), Tryggingamiðstöðin hf. (varastjórn), Húseignin Steindórsprent ehf. (framkvæmdastjórn), Verzlunarskóli Íslands ses. (stjórnarformaður)

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Gjörð fjárfestingafélag ehf. (meðstjórnandi),

*Starfsreynsla* Forstjóri Happprættis Háskóla Íslands frá 2010, fjármálastjóri Landfesta ehf. 2008-2010, sérfræðingur á fjármálasviði Kaupþing banka hf. 2007-2008, framkvæmdastjóri Debenhams á Íslandi 2000-2006, fjármálastjóri Hagkaupa ehf. 1996-2000, aðalbókari Hof eignarhaldsfélag 1994-1996, KPMG endurskoðun og bókhald 1990-1993.

### ***Stjórnarmaður***

*Nafn* **Guðrún Tinna Ólafsdóttir**

*Fæðingardagur* 30. ágúst 1975.

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* M.S. í fjármálum fyrirtækja frá Háskóla Íslands 2011. Prisma, diplómanám frá Listaháskóla Íslands og Háskólanum á Bifröst 2009, B.S. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1998.

*Fyrst kjörinn* Mars 2018



*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Tinkal ehf. (stjórnarmaður).

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Ígló ehf. (framkvæmdastjórn).

*Starfsreynsla* Rekstrastjóri verslunarsviðs Fríhafnarinnar frá 2018. Ráðgjafi frá 2016, framkvæmdastjóri Igló ehf. 2011-2016, verkefnastjóri á sviði smásölu, fasteigna og trygginga Baugur Group hf. 2002-2009, Senior Account Manager Kaupthing Bank Luxembourg SA 2000-2002, sjóðsstjóri og eignastýring Verðbréfasjóður Íslandsbanka VÍB 1997-2000.

### **Stjórnarmaður**

*Nafn* **Ólöf Hildur Pálsdóttir**

*Fæðingardagur* 19. mars 1977.

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2000.

*Fyrst kjörinn* Mars 2018

*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Vátryggingafélag Íslands hf. (varamaður)

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Engin fyrrum stjórnarseta síðustu fimm ár.

*Starfsreynsla* Sjálfstætt starfandi frá 2017, sviðsstjóri viðskiptaumsjónar Arion banka 2017, forstöðumaður á fyrirtækjasviði Arion banka hf. 2013-2017, seta í lánanefndum Arion banka hf. 2011-2017, seta í eigna- og fjárhagsskuldbindinganefnd /ALCO Arion 2016-2017, viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði Arion 2009-2013, Deputy Head of Investor Relations, Kaupþing banki hf. 2006-2008, Investment Strategist Kaupthing Luxembourg 2004-2006, sjóðsstjóri Kaupþing hf. 2000-2003.

### **Varamaður**

*Nafn* **Finnur Rey Stefánsson**

*Fæðingardagur* 14. júní 1969.

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* Bs. í hagfræði frá Háskóla Íslands 1992, MBA fjármál Virginia Tech 1994, próf í verðbréfamíðlun 2001.

*Fyrst kjörinn* Apríl 2014

<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Klasi ehf. (meðstjórnandi), Elliðaárvogur ehf. (meðstjórnandi), Grunnur I hf. (meðstjórnandi), Heljarkambur hf. (meðstjórnandi), Laugardalsbraut ehf. (meðstjórnandi), Mánatún ehf. (meðstjórnandi), Nesvellir ehf. (meðstjórnandi), NVL ehf. (meðstjórnandi), NV Lóðir (meðstjórnandi), Sigla ehf. (stjórnarformaður), Smárabyggð ehf. (meðstjórnandi), Snæból ehf. (framkvæmdastjórn), Umbreyting slhf. (meðstjórnandi).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Draupnir-Sigla ehf. (meðstjórnandi), Fákasel ehf. (meðstjórnandi), HB Consulting ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir VI ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir XII ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir XIII ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir XIV ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir XV ehf. (meðstjórnandi), Heimavellir XVI ehf. (meðstjórnandi), HGSkil ehf. (meðstjórnandi), HV2 ehf. (meðstjórnandi), HV5 ehf. (meðstjórnandi), Invent Invest ehf. (varamaður), Kvika banki hf. (meðstjórnandi), M19 ehf. (meðstjórnandi), RA 5 ehf. (meðstjórnandi), Sena ehf. (varamaður), Snæból ehf. (stjórnarformaður), Straumur fjárfestingabanki hf. (stjórnarformaður), YI ehf. (stjórnarformaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	<p>Starfar sem annar eigandi Siglu ehf. frá 2007, framkvæmdastjóri rekstrarsviðs Glitnis hf. 2006-2007, framkvæmdastjóri markaðsviðskipta Glitnis hf. (áður Íslandsbanki hf./Fjárfestingarbanki atvinnulífsins hf.) 2000-2006, sérfræðingur í áhættustýringu Fjárfestingarbanka atvinnulífsins hf. 1998-1999, sjóðsstjóri verðbréfasjóða og hlutabréfasjóða Landsbréfa hf. 1994-1997.</p>
<b><i>Varamaður</i></b>	
<i>Nafn</i>	<b>Hjördís Dröfn Vilhjálmstöttir</b>
<i>Fæðingardagur</i>	10. mars 1969.
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
<i>Menntun</i>	M.Sc. í stjórnun og stefnumótun frá Háskóla Íslands 2016, B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands 1999.
<i>Fyrst kjörinn</i>	Apríl 2013
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Listdansskóli Íslands ses. (stjórnarformaður)</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Engin fyrrum stjórnarseta síðustu fimm ár.</p>
<i>Starfsreynsla</i>	<p>Sjálfstætt starfandi frá 2017, framkvæmdastjóri bíla- og tækjafjármögnunar Landsbankans hf. 2011-2012, framkvæmdastjóri endurskipulagningu eigna hjá Landsbankanum hf. 2010-2012, ráðgjafi fjármálaráðherra 2009-2010, hagfræðingur hjá Íslandsbanka hf. 2006-2008, hagfræðingur hjá Seðlabanka Íslands 1999-2005.</p>

### **5.3 Yfirstjórn**

#### ***Forstjóri***

<i>Nafn</i>	<b>Helgi S. Gunnarsson</b>
<i>Fæðingardagur</i>	7. september 1960.
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

<i>Menntun</i>	M.Sc. í byggingaverkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet 1993, byggingatæknifræðingur frá Háskólanum í Reykjavík 1986, lokið prófi sem húsasmiður og húsasmiðameistari.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): B38 ehf. (stjórnarformaður og eigandi)  Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: 101 Skuggi ehf. (varamaður), Almenna byggingarfélagið (meðstjórnandi), Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. (meðstjórnandi), Gjörð fjárfestingafélag ehf. (meðstjórnandi), Goshóll ehf. (meðstjórnandi), Laugarnesbyggð ehf. (stjórnarformaður), Laugavegsreitir ehf. (stjórnarformaður), Stórhöfði ehf. (meðstjórnandi), Summit ehf. (meðstjórnandi), VISIT ehf. (meðstjórnandi).
<i>Starfsreynsla</i>	Forstjóri Regins hf. frá 2009, framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. og dótturfélaga 2006-2009, framkvæmdastjóri Nýsis Fasteigna ehf. og dótturfélaga 2005-2006, sviðsstjóri framkvæmdasviðs VSÓ ráðgjafar ehf. og meðeigandi 1989-2004.

### ***Fjármálastjóri og staðgengill forstjóra***

<i>Nafn</i>	<b>Jóhann Sigurjónsson</b>
<i>Fæðingardagur</i>	28. september 1957
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
<i>Menntun</i>	Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1984.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): JA Invest ehf. (stjórnarmaður).  Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Engin fyrrum stjórnarseta síðustu fimm ár.
<i>Starfsreynsla</i>	Fjármálastjóri frá 2012 og staðgengill forstjóra frá 2015, fjármálastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf 2010-2012, fjármálastjóri HB Granda hf. 2002-2010, bæjarstjóri Mosfellsbæjar 1994-2002, fjármálastjóri Pharmaco hf. 1991-1994.

### ***Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.***

<i>Nafn</i>	<b>Sturla G. Eðvaldsson</b>
<i>Fæðingardagur</i>	16. október 1964
<i>Starfsstöð</i>	Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
<i>Menntun</i>	Rekstrarfræðingur frá Samvinnuháskólanum á Bifröst 1992.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Lárubúð ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), Rekstrarfélag Norðurturnsins (stjórnarformaður).  Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Markaðsstofa Kópavogs ses. (meðstjórnandi), Sauðahellir ehf. (varamaður).

*Starfsreynsla* Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og Rekstrarfélags Smáralindar frá 2010, framkvæmdastjóri Samkaupa ehf. frá 2006-2009, framkvæmdastjóri Fríhafnarinnar á Keflavíkurlflugvelli 2002-2006, Rekstrar og innkaupastjóri Samkaupa 1994-2002.

***Framkvæmdastjóri Knatthallar ehf. og Kvikmyndahallar ehf.***

*Nafn* **Sunna Hrönn Sigmarsdóttir**

*Fæðingardagur* 5. mars 1975

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* B.Sc. í iðnaðartæknifræði frá Háskólanum í Reykjavík 2005.

*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Engin núverandi stjórnarseta.

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Rekstrarfélagið Stæði slhf. (meðstjórnandi).

*Starfsreynsla* Framkvæmdastjóri Knatthallar og Kvikmyndahallar frá 2017, framkvæmdastjóri fasteignasviðs Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss 2011-2017, framkvæmdaráð Hörpu 2011-2017, framkvæmdaráð rekstrarfélagsins Stæða slhf. frá 2013-2013.

***Framkvæmdastjóri Regins atvinnuhúsnaðis ehf.***

*Nafn* **Páll V. Bjarnason**

*Fæðingardagur* 28. mars 1982

*Starfsstöð* Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi.

*Menntun* M.Sc. byggingaverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík 2011, byggingatæknifræðingur frá Háskólanum í Reykjavík 2009, löggiltur húsasmíðameistari 2010, sveinspróf í húsasmíði frá Iðnskólanum í Hafnarfirði 2002.

*Stjórnarseta* Seta í stjórnnum eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Engin núverandi stjórnarseta.

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Almenna byggingarfélagið ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), Goshóll ehf. (Framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), Stórhöfði ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), Summit ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar), VISIT ehf. (framkvæmdastjórn og varamaður stjórnar).

*Starfsreynsla* Framkvæmdastjóri Regins atvinnuhúsnaðis ehf. frá 2016, framkvæmdastjóri RA 5 ehf. frá 2016, framkvæmdastjóri RA 10 ehf. frá 2016, framkvæmdastjóri RA 15 ehf. frá 2017, framkvæmdastjóri FM-Húsa ehf. frá 2018, framkvæmdastjóri Reykja fasteignafélags ehf. frá 2018, framkvæmdastjóri Hafnarslóðar ehf. frá 2018, framkvæmdastjóri Hörðuvalla ehf. frá 2018 og sviðsstjóri Fasteignausmýslu Regins hf. frá 2014-2016, verkefnastjóri hjá Reginn hf. (2010-2014).

## 5.4 Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn

### Hæfi

Stjórnarmenn og framangreindir aðilar í yfirstjórn hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda né heldur sæta opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórnar, stjórnendur eða umsjónarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

### Hagsmunaaðgreiðingar

Hjá stjórn Regins og aðilum í yfirstjórn Regins sem nafngreindir eru hér að framan eru engir hagsmunaaðgreiðingar milli skyldustarfa fyrir Reginn og persónulegra hagsmuna og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og/eða aðila í yfirstjórn Regins. Bent er á að Tómas Kristjánsson stjórnarformaður í stjórn Regins er meðstjórnandi, framkvæmdastjóri og 50% eigandi í Siglu ehf. sem á 6,23% eignarhlut í Reginn. Bent er á að Finnur Rey Stefánsson varamaður í stjórn Regins er stjórnarformaður og 50% eigandi í Siglu ehf. sem á 6,23% eignarhlut í Reginn. Bent er á að aðilar í yfirstjórn Regins sem nafngreindir eru hér að framan eiga hlut í Reginn í eigin nafni eða í nafni eignarhaldsfélags og eru eignarhlutir þeirra tilgreindir hér í næsta undirkafla.

### Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar

Upplýsingar um tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar á síðastliðnu fjárhagsári eru tilgreindar í töflu hér að neðan. Þar er einnig tilgreind hlutafjäreign þeirra í Reginn og önnur hugsanleg réttindi tengd hlutabréfum í félaginu þann 13. september 2018. Á árinu 2016 samþykkti stjórn Regins hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa.

Starfssamningar félagsins við lykilstjórnendur innihalda engin óvenjuleg ákvæði og eru í samræmi við hefðbundna samninga. Félagið hefur ekki lagt greiðslur til hliðar vegna lífeyrisframlags, starfsloka eða svipaðra hlunninda til viðbótar við það sem lög gera ráð fyrir. Félagið hefur ekki gert aðra samninga við lykilstjórnendur um greiðslu hlunninda við starfslok. Samningar við lykilstjórnendur kveða á um 3-6 mánaða uppsagnarfrest, samningi við forstjóra kveður á um 12 mánaða uppsagnarfrest.

### Tafla 5: Stjórnarmenn og yfirstjórn - Tekjur, hlunnindi og réttindi tengd hlutabréfum Regins

Greiðslur frá Reginn fyrir fjárhagsárið 2017

Réttindi tengd hlutabréfum í Reginn þann 13. september 2018

Greiðslur í krónum / Réttindi í hlutum	Laun, hlunnindi, kaupaukar, lífeyrissjóðsgreiðslur í m.kr.		Eign		
	Eign í eigin nafni	Réttindi í eigin nafni	fjárhagslega tengdra aðila	Réttindi fjárhagslega tengdra aðila	
<i>Stjórn</i>					
Tómas Kristjánsson	7,1	0	0	100.000.000*	100.000.000*
Albert Þór Jónsson	4,2	10.000	10.000	0	0
Bryndís Hrafkelsdóttir	4,2	0	0	0	0
Guðrún Tinna Ólafsdóttir (frá mars 2018)	0,0	0	0	0	0
Ólöf Hildur Pálsdóttir (frá mars 2018)	0,0	5.000	5.000	0	0
<i>Varastjórn</i>					
Finnur Rey Stefánsson	0,0			100.000.000*	100.000.000*
Hjördís Dröfn Vilhjálmssdóttir	1,0	0	0	0	0

Fyrirverandi aðalmenn í stjórn

Benedikt K. Kristjánsson (til mars 2018)	5,1	0	0	0	0
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir (til mars 2018)	4,0	0	0	0	0
<i>Yfirstjórn</i>					
Helgi S. Gunnarsson	37,7	0	0	1.522.000**	1.522.000**
Fjórir framkvæmdastjórar	84,0	24.000***	0	0	0

\*Hlutir í eigu Siglu ehf. sem fer með 6,23% eignarhlut í Reginn.

\*\*Hlutir í eigu B38 ehf.

\*\*\*Hlutir í eigu Sturla G. Eðvarðssonar.

## 5.5 Tengdir aðilar

### Skilgreining tengdra aðila

Aðilar tengdir Regin eru hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir.

### Viðskipti við tengda aðila

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

### Tengdir aðilar með yfirráð

Engir hluthafar fóru með yfir 20% eignarhlut í félaginu í lok árs 2015, 2016 og 2017.

## 5.6 Endurskoðendur

Í samþykktum Regins er kveðið á um það að á aðalfundi félagsins skuli kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Ársreikning og skýrsla endurskoðanda skal birta 7 dögum fyrir aðalfund samkvæmt samþykktum félagsins. Ársreikningur skal gerður samkvæmt lögum, reglum og góðri reikningsskilavenju, bæði að því er varðar mat á hinum ýmsu liðum, uppsetningu, sundurliðun, skýringum og heitum einstakra liða hans. Endurskoðandi skal endurskoða ársreikning félagsins í samræmi við lög og góða endurskoðunarvenju. Endurskoðandi skal að lokinni endurskoðun árita ársreikninginn og skal áritunin fylgja ársreikningnum sem skýrsla hans. Endurskoðendur eru ekki kosnir úr hópi stjórnarmanna félagsins eða starfsmanna þess. Endurskoðendur mega ekki starfa í þágu félagsins að öðru en endurskoðun. Frekar er kveðið er á um hæfnisskilyrði og kjörgengi endurskoðenda í IX. kafla laga um ársreikninga nr. 3/2006 og í lögum um endurskoðendur nr. 79/2008.

Endurskoðunarfélag Regins er KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

Á aðalfundi þann 14. mars 2018 var samþykkt tillaga stjórnar þess efnis að KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík yrði endurskoðunarfélag fjárhagsárið 2018. Endurskoðandi félagsins er Sigurður Jónsson, kt. 290256-5269, löggiltur endurskoðandi og félagi í Félagi löggiltra endurskoðenda og Ólafur Már Ólafsson, kt. 090368-3469, löggiltur endurskoðandi og félagi í Félagi löggiltra endurskoðenda.

Frá og með fjárhagsárinu 2015 og til og með ársins 2017 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, endurskoðunarfélag Regins. Fyrir hönd KPMG voru Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2017 og 2016 og Helgi F. Arnarson og Sigurður Jónsson fyrir fjárhagsárið 2015. Allir eru þeir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

## 6. HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ

### 6.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Regins nemur 1.605.711.637 krónum, hver hlutur í félaginu er 1 króna að nafnverði og hafa allir útgefnir hlutir þegar verið greiddir. Þann 17. september 2018 fullnýtti stjórn félagsins sér heimild skv. 2.mgr. 4.gr. samþykka félagsins til að auka hlutafé félagsins um 220.532.319 að nafnverði. Eftir hlutafjárukninguna mun útgefið hlutafé félagsins nema 1.826.243.956 krónum. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutafé. Nýting framangreindrar heimildar til aukningar á hlutafé er m.a. háð því að uppfyllt verði skilyrði 37. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Reginn á enga eigin hluti en samkvæmt 12. gr. samþykka félagsins og í samræmi við 55. gr. laga um hlutafélög, nr. 2/1995, má félagið ekki eiga eigin bréf fyrir meira en 10% af heildarhlutafé félagsins. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

### 6.2 Hluthafar

Í hlutaskrá Regins voru 521 hluthafi þann 12. september 2018.

Tafla 7: Hlutaskrá Regins þann 12. september 2018

Hluthafi	Hlutir	Eignarhald	Atkvæðisréttur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	205.388.362	12,79%	12,79%
Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,11%	7,11%
Sigla ehf.	100.000.000	6,23%	6,23%
Birta lífeyrissjóður	83.354.062	5,19%	5,19%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	75.600.000	4,71%	4,71%
Stapi lífeyrissjóður	72.135.266	4,49%	4,49%
Landsbankinn hf.	64.769.684	4,03%	4,03%
Global Macro Absolute Return Ad	59.562.638	3,71%	3,71%
Brimgarðar ehf.	52.200.000	3,25%	3,25%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.744.122	3,10%	3,10%
Lífsverk lífeyrissjóður	48.349.808	3,01%	3,01%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	46.013.992	2,87%	2,87%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,08%	2,08%
Global Macro Portfolio	29.010.300	1,81%	1,81%
Stefnir - Samval	28.718.539	1,79%	1,79%
Arion banki hf.	28.390.535	1,77%	1,77%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	27.940.500	1,74%	1,74%
Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818	1,57%	1,57%
Magnús Jóhannsson	20.623.961	1,28%	1,28%
IS Hlutabréfasjóðurinn	20.333.773	1,27%	1,27%
<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.184.959.319</b>	<b>73,80%</b>	<b>73,80%</b>
Samtals aðrir 501 hluthafar	420.752.318	26,20%	26,20%
<b>Útgefnir hlutir samtals</b>	<b>1.605.711.637</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Stærsti hluthafi Regins er Lífeyrissjóður Verslunarmanna en sjóðurinn á 12,79% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 12,79% atkvæðisréttar. Gildi lífeyrissjóður á beint og óbeint 7,15% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 7,15% atkvæðisréttar, Eaton Vance Management á óbeint 6,75% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,75% atkvæðisréttar, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins á óbeint 6,54% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,54% atkvæðisréttar, Sigla ehf. á 6,23% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,23% atkvæðisréttar og Birta lífeyrissjóður sem á 5,19% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 5,19% atkvæðisréttar.

Sigla ehf. fer með 6,23% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 6,23% atkvæðisréttar. Sigla ehf. er 50% í eigu Gani ehf., sem er 100% í eigu Tómasar Kristjánssonar, og 50% í eigu Sæbóls ehf. sem er 50% í eigu Finns Reyrs Stefánssonar og 50% í eigu eiginkonu hans Steinunnar Jónsdóttur. Tómas Kristjánsson er stjórnarformaður Regins og Finnur Reyur Stefánsson er varamaður í stjórn félagsins.

Gildi-lífeyrissjóður fer beint og óbeint með samtals 7,15% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 7,15% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur Gildis lífeyrissjóðs er í gegnum Gildi-lífeyrissjóður Framtíðarsýn 1 og Gildi-lífeyrissjóður Framtíðarsýn 2.

Eaton Vance Management fer óbeint með samtals 6,75% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 6,75% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur Eaton Vance Management er í gegnum verðbréfasjóðina Global Opportunities Portfolio, Global Macro Portfolio, Global Macro Absolute Return Advantage Portfolio, Global Macro Capital Opportunities Portfolio, JNL/Eaton Vance Global Macro Absolute Return Advantage Fund, Pacific Select Fund Global Absolute Return Fund og PF Global Absolute Return Fund.

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) fer óbeint með samtals 6,54% útgefina hluta í Regin sem samsvarar 6,54% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur LSR er í gegnum Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, B-deild og S-deild sjóðsins.

Aðrir hluthafar fara með undir 5,0% af atkvæðisrétti í Regin sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti

Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald í Regin en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum en að framan greinir. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirlitum í félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu félagsins og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

### **6.3 Réttindi hluthafa**

Allir útgefni hlutir í Regin tilheyra sama flokki og eru jafn rétt háir. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi lögjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu.

Hluthöfum er óheimilt að fá lán frá Regin út á hlutabréf sín í félaginu nema lög leyfi, jafnframt bera þeir ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu nema þeir taki slíka ábyrgð með sérstökum löggæringi.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum umfram það sem leiðir af lögum og má því selja, veðsetja, gefa eða framselja hlutina nema annað leiði af lögum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa nr. 31/1997 og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hlutabréf í Regin eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, Reykjavík, samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu nr. 131/1997. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarrétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamiðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við verðbréfamiðstöð hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á



hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, hafa forkaupsrétt að aukningarhlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot þess í samræmi við hlutfjáreign nema lög og samþykktir kveði á um aðra skipan. Hluthafar verða ekki, hvorki með samþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutfjáreign sína í félaginu né heldur sæta innlausn á hlutum sínum nema svo sé mælt fyrir í lögum.

## 6.4 Atkvæðisréttur

Eitt atkvæði fylgir hverri einni krónu í hlutfé útgefanda. Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd og fara með atkvæðisrétt sinn og skal umboðsmaður leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð sem er dagsett. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða úrslitum, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum félagsins eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum.

Stjórnarkjör fer fram sem meirihlutakosning á milli einstaklinga.

Í samræmi við 32. gr. samþykta félagsins skal ákvörðun um breytingu samþykta tekin til meðferðar á lögmatum hluthafafundi og verður aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, nema á annan hátt sé mælt fyrir í samþykktum félagsins.

Í samræmi við 33. gr. samþykta félagsins þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hluta heildarhlutfjár félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu við annað félag sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Að öðru leyti skal fara eftir ákvæðum XIII og XIV kafla laga nr. 2/1995 um hlutfélög.

Stjórn félagsins skipa fimm aðalmenn og tveir til vara sem kjörnir eru af hluthöfum. Einu sinni á ári skal halda aðalfund þar sem kosin er félagsstjórn og er því kjörtímabil stjórnar eitt ár. Í samræmi við 23. gr. samþykta félagsins skal við stjórnarkjör tryggja að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna en hlutföllin í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Náist kynjahlutföll ekki við kosningu stjórnar á hluthafafundi skal sá er fékk flest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er fæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu. Hafi slík kynjahlutföll ekki enn náðst skal sá er fékk næstflest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er næstfæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu. Stjórnin hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmunum þess gagnvart þriðja manni. Hún skal sjá um að starfsemin sé jafnan í réttu og góðu horfi og tryggja að nægjanlegt eftirlit sé með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

## 6.5 Arður

Stjórn félagsins hefur tekið þá ákvörðun að greiða ekki út arð á meðan félagið er í uppbyggingarfarsa, áætlanir félagsins gera ráð fyrir að uppbyggingafasa verði lokið á árinu 2019.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps félagsins á næstliðnu reikningsári. Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga um hlutfélög nr. 2/1995 varðandi fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. laganna er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirferðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það efni. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar.

Hlutfélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Félagið fylgir Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnum af Nasdaq Iceland hf. 1. janúar 2018. Samkvæmt framangreindum reglum, lið 2.10 skal í tilkynningu um arðgreiðslu m.a. tilkynna um arðsréttindadag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutfélög sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega slíka tilkynningu fyrir aðalfund.

Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda.

## **6.6 Hækkun eða lækkun hlutafjár**

Hluthafafundur einn getur með auknum meirihluta samþykkt aukningu hlutafjár í félaginu hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta samkvæmt 5. gr. samþykktu félagsins og 33. gr. laga um hlutafélög, nr. 2/1995. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá forgangsréttarákvæði samanber 3. mgr. 34 gr. laga um hlutafélög. Að sama skapi getur hluthafafundur einn ákveðið lækkun hlutafjár.

## **6.7 Þróun hlutafjár**

Hér á eftir eru tilteknar þær hækkanir og lækkunir sem gerðar hafa verið á hlutafé Regins frá 1. janúar 2015. Hlutafé í upphafi tímabils var 1.428.700.000 kr. að nafnverði.

Þann 21. apríl 2015 veitti aðalfundur félagsins stjórn heimild til að kaupa eigin hluti í félaginu í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt með hluti í félaginu og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun skv. 116 gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 eða á grundvelli 1. tölul. 3. mgr. 115 gr. og 2. mgr. 119 gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og reglugerða sem settar eru á grundvelli 118. og 131 gr. sömu laga. Heimildin gildi í 18 mánuði og takmarkaðist við að samanlögð kaup færu ekki yfir 10% af heildarhlutafé félagsins á hverjum tíma. Þessi heimild var ekki nýtt.

Þann 22. mars 2016 veitti hluthafafundur félagsins stjórn heimild til að auka hlutafé félagsins um 126.600.000 kr. að nafnverði vegna kaupa á Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. Stjórn félagsins nýtti sér alla heimildina þann 23. mars 2016, eftir aukninguna var heildarhlutafé félagsins 1.555.300.000 kr. að nafnverði.

Þann 14. mars 2018 veitti hluthafafundur félagsins stjórn heimild til að auka hlutafé félagsins um 270.943.956 kr. að nafnverði. Heimildin gildir fram að aðalfundi félagsins 2019. Stjórn félagsins nýtti hluta heimildarinnar þann 12. apríl 2018 til aukningar hlutafjár að nafnverði kr. 50.411.637 í tengslum við kaup félagsins á 45% hlut í FM-hús ehf. Eftir aukninguna er heildarhlutafé félagsins 1.605.711.637 kr. að nafnverði. Þann 17. september 2018 fullnýtti stjórn Regins svo heimildina til aukningar hlutafjár að nafnverði kr. 220.532.319 í tengslum við kaup félagsins á dótturfélögum FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Eftir aukninguna er heildarhlutafé Regins 1.826.243.956 kr. að nafnverði.

## 7. FJÁRHAGSYFIRLIT

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari eiga við samstæðu Regins og ná yfir tímabilið 1. janúar 2015 til 30. júní 2018. Ársreikningur samstæðunnar samanstendur af ársreikningi Regins (móðurfélags) og dótturfélaga þess.

Umfjöllun um rekstrarárin 2015-2017 er samkvæmt endurskoðuðum ársreikningum samstæðu Regins.

Ársreikningar samstæðu Regins hafa verið endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum félagsins og innihalda áritun þeirra. Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG ehf., hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar. Árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði 2017 og 18 hafa ekki verið endurskoðaðir en kannaðir af KPMG ehf. án athugasemda. Árs- og árshlutareikningarnir eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS, e. International Financial Reporting Standards ) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins, nr. 1606/2002, sem innleidd hefur verið með lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Tölur hér á eftir miðast við framsetningu reikningsskila eins og hún er í ársreikningi félagsins fyrir árið 2017 nema annað sé tekið fram. Varðandi frekari útskýringar á breytingu framsetningar er vísað til endurskoðaðra reikninga félagsins í kafla 10 *Árs- og Árshlutareikningar Samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní 2018*

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda ársreikninga og árshlutareikninga og að lesa allar skýringar, þ.m.t. lýsingar á reikningsskilaaðferðum, sem fylgja ársreikningum félagsins, en ársreikningar fyrir síðustu þrjú fjárhagsár er að finna í kafla 10 *Árs- og Árshlutareikningar Samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní 2018*.

### 7.1 Próun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu

Stjórnendur félagsins telja að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins frá síðasta ársreikningi félagsins.

Þann 18. maí 2018 var undirritaður kaupsamningur milli Regins og Fast-1 slhf. á öllu hlutafé dótturfélaga Fast-1 slhf., HTO ehf. og Fast-2 ehf. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og Fast-2 sé metið á 22.717 m. kr. Endanlegt kaupverð hlutafjár mun ráðast af skuldastöðu félaganna við afhendingu. Verða viðskiptin að fullu fjármögnuð með útgáfu á nýju hlutafé í Regin að nafnverði 220.532.319 á genginu 24,53, lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda. Unnið er að lokafrágangi viðskiptanna og er gert ráð fyrir að félögin verði afhent 21. september 2018.. Eftir viðskiptin mun fasteignasafn Regins stækka um 44 þúsund fermetra.

Þann 30. maí 2017 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á 55% hlut í fasteignafélaginu FM-hús ehf. Fasteignasafn félagsins er samtals 10.500 fermetrar og heildarvirði þess 3.560 m.kr. Við uppgjör kaupanna sem átti sér stað 17. ágúst 2017 var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggði Regin kauprétt á 45% hlutafjár í félaginu í 18 mánuði frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins. Þann 12. apríl 2018 nýtti Reginn sér kaupréttinn.

Engar frekari breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu Regins frá 31. desember 2017 til dagsetningar þessarar lýsingar, að öðru leiti en því sem snýr að daglegum rekstri félagsins.

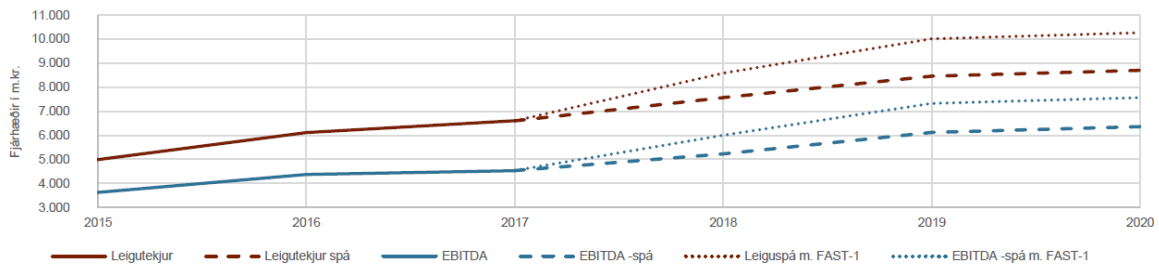
Bent er á að utanaðkomandi aðstæður geta haft áhrif á reikninga félagsins. Reginn greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi félagsins.

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld hafa hækkað nokkuð skarpt undanfarin ár í kjölfar hækkunar fasteignamats. Fasteignamat mannvirkja og lóða í eigu Regins nam í árslok 2017 61.541 milljónum króna en 54.739 milljónir í árslok 2016 og 42.640 milljónir í árslok 2015. Árið 2017 nam heildarkostnaður Regins vegna fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og lóðarleigu 1.115 milljónum króna, samanborið við 989 milljónir árið 2016 og 756 milljónir árið 2015. Fyrirséð er að fasteignamat samstæðunnar muni hækka um 13% vegna fasteignamats 2019.

## 7.2 Rekstraráætlun 2018

Árlega gera stjórnendur Regins rekstraráætlun fyrir komandi ár sem lögð er fyrir stjórn félagsins. Mánaðarleg uppgjör eru borin saman við áætlun og frávik skoðuð og útskýrð fyrir stjórn. Áætlanir félagsins og vöktun þeirra eru mikilvæg stjórnþæki og hluti af áhættustýringu félagsins. Engin víska er fyrir því að rekstraráætlanir félagsins gangi eftir. Stjórnendur félagsins byggja áætlanir sínar á forsendum sem háðar eru ýmsum þáttum í framtíðinni. Helstu áhrifaþættir á afkomu félagsins sem stjórnendur geta ekki haft áhrif á eru þróun á almennu verðlagi og breytingar á opinberum álögum, svo sem verðbólga og fasteignaskattar.

Stjórnendur Regins hafa uppfært rekstraráætlun sína fyrir árið 2018 ásamt því að birta þriggja ára rekstrarspá þar sem miklar umbreytingar eru yfirstandandi á núverandi eignasafni félagsins sem mun styrkja tekjugrunn þess til næstu ára. Rekstrarspáin sýnir bæði hvernig grunnspá félagsins er næstu þrjú árin ásamt því að sýna einnig áhrifin af væntum kaupum Regins á dótturfélögum FAST-1.



Í grunnforsendum rekstrarspárinnar er ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum nýjum fjárfestingum en; Alhliða íþróttahúsi í Egilshöllum frá hausti 2018, Hafnartorgi frá hausti 2018 og Austurhöfn frá hausti 2019. Áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að leigutekjur ársins 2018 verði á bilinu 7.500 – 7.600 m.kr. Gert er ráð fyrir að NOI hlutfall (rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingar og afskriftir/leigutekjum) verði 70% á árinu 2018 en fari vaxandi upp í 74% árið 2020. Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 5,5% af leigutekjum á árinu 2018. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 21% af leigutekjum á árinu 2018 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) á spátímabilinu. Rekstrarspáin er gerð á föstu verðlagi. Ef áhrifin af væntum kaupum Regins á dótturfélögum FAST-1 eru tekin með er gert ráð fyrir að EBITDA félagsins hækki um 1.240 m.kr. á ári í kjölfari kaupanna.

### 7.3 Rekstrarreikningur 1.1.2015 - 30.6.2018

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Regins fyrir árin 2017, 2016 og 2015 og fyrstu sex mánuði 2017 og 2018. Neðangreind tafla sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilunum 01.01.2015 til 31.12.2017 og 30.6.2017 til 30.6.2018

Rekstrarreikningur (m.kr.)	1H 2018	1H 2017	2017	2016	2015
Rekstrartekjur	3.788	3.332	7.124	6.643	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.212	-1.065	-2.246	-1.908	-1.062
	2.576	2.267	4.878	4.735	3.943
Stjórnunarkostnaður	-189	-184	-347	-358	-318
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>2.387</b>	<b>2.083</b>	<b>4.531</b>	<b>4.377</b>	<b>3.625</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.277	1.237	2.928	3.745	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0	150
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>3.664</b>	<b>3.320</b>	<b>7.459</b>	<b>8.122</b>	<b>7.280</b>
Fjármunatekjur	17	5	48	39	43
Fjármagnsgjöld	-1.816	-1.435	-2.750	-2.886	-2.203
Hrein fjármagnsgjöld	-1.799	-1.430	-2.702	-2.847	-2.160
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>1.865</b>	<b>1.890</b>	<b>4.757</b>	<b>5.275</b>	<b>5.120</b>
Tekjuskattur	-373	-378	-968	-1.032	-744
<b>Hagnaður ársins</b>	<b>1.492</b>	<b>1.512</b>	<b>3.789</b>	<b>4.243</b>	<b>4.376</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	0,95	1,34	2,41	2,78	3,06

#### Yfirlit yfir rekstrarreikning fyrstu sex mánuði 2018

Rekstrartekjur á fyrri helmingi ársins 2018 námu 3.788 m.kr. en voru 3.332 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017. Hækkunin nemur 13,7%.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareignar hækkaði á milli tímabila, nam 1.212 m.kr. á fyrri árs helmingi 2018 en var 1.065 m.kr. á sama tímabili 2017. Stjórnunarkostnaður samstæðunnar hækkaði einnig og var 189 m.kr. á tímabilinu en 184 m.kr. á sama tíma árið áður en hækkunin nemur 2,7% á milli tímabila.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir afskriftir og matsbreytingar á tímabilinu var 2.387 m.kr. en var 2.083 m.kr. á sama tímabili árið 2017 sem er hækkun um 304 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.277 m.kr. á tímabilinu samanborið við 1.237 á fyrstu 6 mánuðum 2017 og hækkaði því um 40 m.kr. frá því ári fyrr.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar á tímabilinu var því 3.664 m.kr. en var 3.320 m.kr. á sama tímabili árið 2017 sem er hækkun um 344 m.kr.

Fjármunatekjur námu 17 m.kr. á tímabilinu en voru 5 m.kr. á fyrri árs helmingi 2017. Fjármagnsgjöld hækkuðu um 26,6% á milli tímabila, námu 1.816 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 en 1.435 m.kr. á sama tímabili árið áður. Hrein fjármagnsgjöld á fyrri árs helmingi 2018 námu 1.799 m.kr. en voru 1.430 m.kr. á sama tímabili árið 2017.

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.865 m.kr. á fyrri árs helmingi 2018 en var 1.890 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2017. Tekjuskattur var 373 m.kr. fyrir tímabilið en var 378 m.kr. á fyrri árs helmingi 2017.

Hagnaður samstæðunnar eftir skatta nam 1.492 m.kr. en var 1.512 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017.

### Rekstur Regins 2015-2017

Rekstrartekjur Regins skiptast í leigutekjur og tekjur vegna rekstrar í fasteignum. Leigutekjur eru stærsti tekjuliður félagsins eða um 93% af rekstrartekjum félagsins og hefur samstæðan gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningar eru tengdir verðlagsþróun, annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Lítil hluti af leigutökum samstæðunnar er með veltutengda leigusamninga.

<b>Rekstrartekjur (m.kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Leigutekjur	6.607	6.111	4.997
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	517	532	548
<b>Samtals</b>	<b>7.124</b>	<b>6.643</b>	<b>5.545</b>

Heildarrekstrartekjur Regins námu 7.124 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 6.643 m.kr. á árinu 2015, sem er hækkun um 481 m.kr eða 7,2% milli ára.

- Leigutekjur námu 6.607 m.kr. á árinu 2017, samanborið við 6.111 m.kr. á árinu 2016, sem er hækkun um 496 m.kr. eða 8,1% milli ára. Útleiguhlutfall eignasafnsins var 95% í árslok 2017 samanborið 96% í árslok 2016 og skýrist lækkunin að mestu leyti vegna tímabundinna umbreytinga í Smáralind.
- Tekjur vegna rekstrar í fasteignum námu 517 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 532 m.kr. á árinu 2016, sem er lækkun um 15 m.kr. eða 2,8% á milli ára.

Á árinu 2016 námu heildarrekstrartekjur Regins 6.643 m.kr. samanborið við 5.545 m.kr. á árinu 2015, sem er hækkun um 1.098 m.kr eða 19,8% milli ára.

- Leigutekjur námu 6.111 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 4.997 m.kr. á árinu 2016, sem er hækkun um 1.114 m.kr. eða 22,2% á milli ára. Útleiguhlutfall eignasafnsins var 96% í árslok 2016 samanborið við 97% í árslok 2015 og skýrist lækkunin að mestu leyti vegna tímabundinna umbreytinga í Smáralind.
- Tekjur vegna rekstrar í fasteignum námu 532 m.kr. árið 2016 samanborið við 548 milljónir árið 2015, sem er lækkun um 16 milljónir eða 2,9% milli ára.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna inniheldur fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað, rekstrarkostnað sameigna ásamt virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðra krafna. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er að stærstu leyti vegna eigna sem eru í útleigu.

<b>Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna (m.kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fasteignagjöld	1.115	989	756
Tryggingar	70	71	56
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	308	228	165
<b>Samtals án rekstrar í fasteignum</b>	<b>1.493</b>	<b>1.288</b>	<b>977</b>
Rekstur í fasteignum	753	620	625
<b>Samtals</b>	<b>2.246</b>	<b>1.908</b>	<b>1.602</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna án rekstrar í fasteignum nam samtals 1.493 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 1.288 m.kr. á árinu 2016, sem er hækkun um 205 m.kr. eða 15,9% milli ára. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum hækkaði á milli ára og var 22,5% á árinu 2017, samanborið við 21,1% á árinu 2016. Á árinu 2015 nam rekstrarkostnaður fjárfestingareigna án rekstrar í fasteignum nam 977 m.kr. og hækkaði rekstrarkostnaður fjárfestingareigna því um 311 milljónir á milli áráanna 2015 og 2016 eða 19,6%. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum hækkaði á tímabilinu og var 21,1% á árinu 2016 samanborið við 19,6% á árinu 2015.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir nam því 4.531 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 4.377 m.kr. á árinu 2016 sem er hækkun um 154 m.kr. eða 3,5% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum lækkaði á milli ára, nam 68,6% á árinu 2017, samanborið við 71,6% á árinu 2016. Á árinu 2015 nam rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir 3.625 m.kr. samanborið við 3.035 m.kr. á árinu 2014, sem er hækkun um 590 m.kr. eða 19,4% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum hækkaði á milli ára, nam 72,5% á árinu 2015 samanborið við 71,6% á árinu 2014.

Lækkun rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingar og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum á árunum 2017 og 2016 skýrist að mestu leyti vegna þeirra umbreytinga sem átt hafa sér stað í Smáralind. Áhrifin felast í tímabundið lægri tekjum og hærri rekstrarkostnaðar á stórum hluta leigjanlegra fermetra í Smáralind.

Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Nánar er fjallað um aðferðafræði við mat fjárfestingareigna í kafla 1.3 *Rekstraráhætta*.

<b>Sundurliðun matsbreytingar (m.kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verslunarhúsnæði	1.105	1.326	348
Skrifstofuhúsnæði	621	446	1.317
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	273	641	1.273
Hótel	353	905	-
Íþróttir, menntun og afþreying	576	427	567
<b>Samtals</b>	<b>2.928</b>	<b>3.745</b>	<b>3.505</b>

Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 2.928 m.kr. árið 2017. Matsbreyting ársins 2016 var öllu hærri eða 3.745 m.kr. Til samanburðar var matsbreyting ársins 2015 3.505 m.kr. Þessa mikla matsbreyting til hækkunar á fasteignasafni félagsins skýrist að mestu af hagstæðum viðskiptum við kaup á fasteignasöfnum, og auknum leigutekjum félagsins samfara umbreytingu eigna.

Rekstrarhagnaður nam 7.459 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 8.122 m.kr. á árinu 2016, sem er lækkun um 663 m.kr eða 8,2% á milli ára. Á árinu 2015 nam rekstrarhagnaður félagsins 7.280 m.kr. samanborið við 4.241 m.kr. á árinu 2014 sem er lækkun um 3.039 m.kr. eða 71,7% milli ára. Aukning rekstrarhagnaðar milli ára skýrist að mestu leyti af framangreindri aukningu á matsbreytingu fjárfestingareigna.

Fjármagnsgjöld Regins eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið er einnig með verðtryggð- og óverðtryggð lán frá lánastofnunum. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 – 31.12.2017*.

Hrein fjármagnsgjöld (m.kr.)	2017	2016	2015
Vaxtatekjur	48	39	43
<b>Fjármunatekjur samtals</b>	<b>48</b>	<b>39</b>	<b>43</b>
Vaxtagjöld	-2.017	-2.102	-1.555
Verðbætur	-733	-784	-648
<b>Fjármagnsgjöld samtals</b>	<b>-2.750</b>	<b>-2.886</b>	<b>-2.203</b>
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>-2.702</b>	<b>-2.847</b>	<b>-2.160</b>

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.702 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 2.847 m.kr. á árinu 2016 sem er lækkun um 145 m.kr. eða 5,0% á milli ára. Á árinu 2015 námu hrein fjármagnsgjöld 2.160 m.kr. samanborið við 1.461 m.kr. á árinu 2014, sem er lækkun um 699 m.kr. eða 47,8% á milli ára.

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.757 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 5.275 m.kr. á árinu 2016 sem er lækkun um 518 m.kr. milli ára eða 10,0%. Lækkunin skýrist að mestu leyti af mikilli jákvæðri matsbreytingu árið 2016. Á árinu 2015 nam hagnaður fyrir tekjuskatt 5.120 m.kr. samanborið við 2.780 m.kr. á árinu 2014 sem er lækkun um 2.340 m.kr. milli ára eða 84,2%. Hækkunin skýrist að mestu leyti af framangreindri jákvæðri matsbreytingu.

Hagnaður ársins eftir tekjuskatt nam 3.789 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 4.243 m.kr. á árinu 2016 og 4.376 m.kr. á árinu 2015.

#### 7.4 Efnahagsreikningur 31.12.2015 – 30.06.2018

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning samstæðu Regins í lok hvers rekstrarárs 2015, 2016 og 2017 auk 30.6.2018. Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

Efnahagsreikningur (m.kr.)	30.6.2018	2017	2016	2015
<b>Eignir</b>				
Fjárfestingareignir	101.936	97.255	83.027	63.949



Eignir til eigin nota	117	108	105	80
Fastafjármunir	102.053	97.363	83.132	64.029
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	837	862	956	1.872
Handbært fé	2.566	1.342	888	708
Veltufjármunir	3.403	2.204	1.844	2.580
<b>Eignir samtals</b>	<b>105.456</b>	<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutafé	1.606	1.555	1.555	1.429
Lögbundinn varasjóður	13.029	11.820	11.820	9.080
Bundinn hlutdeildarreikningur	11.345	9.237	4.995	-
Matsbreytingar fjárfestingareigna	-	-	-	7.415
Óráðstafað eigið fé	10.164	10.476	10.971	4.340
Hlutdeild minnihluta	0	1.564	-	-
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>36.144</b>	<b>34.652</b>	<b>29.341</b>	<b>22.264</b>
<b>Skuldir</b>				
Vaxtaberandi lán	59.628	53.431	44.506	37.600
Tekjuskattsskuldbinding	6.731	6.362	5.130	4.062
Langtímaskuldir	66.359	59.793	49.636	41.662
Vaxtaberandi lán	1.768	4.084	4.993	1.874
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.185	1.038	1.006	809
Skammtímaskuldir	2.953	5.122	5.999	2.683
<b>Skuldir samtals</b>	<b>69.312</b>	<b>64.915</b>	<b>55.635</b>	<b>44.345</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>105.456</b>	<b>99.567</b>	<b>84.976</b>	<b>66.609</b>

## Efnahagur Regins 30.06.2018

### Eignir

Heildareignir samstæðunnar námu 105.456 m.kr. þann 30. júní 2018 en voru 99.567 m.kr. í lok árs 2017. Heildarfjárfestingareignir í lok júní 2018 námu 101.936 m.kr. en í lok árs 2017 námu fjárfestingareignir 97.255 m.kr.

Eignir til eigin nota námu 117 m.kr. þann 30. júní 2018 og hækkuðu um 9 m.kr. frá árslokum 2017.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 837 m.kr. í lok júní 2018 en voru 862 m.kr. þann 31. desember 2017. Handbært fé eftir fyrstu sex mánuði ársins 2018 nam 2.566 m.kr. en 1.342 m.kr. í lok árs 2017.

### Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 36.144 m.kr. í lok júní 2018 og eiginfjárhlutfall var 34%. Þann 31. desember 2017 var eigið fé félagsins 34.652 m.kr. og eiginfjárhlutfall 35%.

### Skuldir

Langtímaskuldir félagsins námu 66.359 m.kr. í lok júní 2018 en 59.793 m.kr. þann 31. desember 2017. Þar af voru langtímalán félagsins 59.628 um mitt ár 2018 en 53.431 þann 31. desember 2017. Skammtímaskuldir námu 2.953 m.kr. þann 30. júní 2018 en 5.122 m.kr. þann 31. desember 2017. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir voru 1.185 m.kr. 30. júní 2018 en 1.038 m.kr. í lok árs 2017. Næsta árs afborganir langtímaskulda námu 1.768 m.kr. í lok júní 2018 en námu 4.084 m.kr. í lok árs 2017.

## Yfirlit yfir þróun efnahagsreiknings Regins frá 2015-2017

### Eignir

Heildareignir Regins námu 99.567 m.kr. í árslok 2017, samanborið við 84.976 m.kr. í árslok 2016 og 66.609 m.kr. í árslok 2015. Á árinu 2017 hækkuðu heildareignir félagsins um 14.591 m.kr. eða 17,2% á milli ára. Hækkunin skýrist að mestu af fjárfestingum og endurbótum í fjárfestingareignum. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, iðnaðar- og geymsluhúsnæði, hótélum, íþróttahúsi og skólum ásamt öðru húsnæði. Nánari umfjöllun um fasteignasafn félagsins er að finna í kafla 4.5 *Fasteignasafn Regins*.

Fjárfestingareignir (m.kr.)	2017	2016	2015
Bókfært verð í ársbyrjun	83.027	63.949	53.637
Fjárfesting á árinu	6.519	11.933	7.732
Endurbætur á árinu	5.781	3.666	1.513
Selt á árinu	-1000	-267	-2.438
Matsbreyting	2.928	3.745	3.505
<b>Bókfært verð í árslok</b>	<b>97.255</b>	<b>83.027</b>	<b>63.949</b>

Fjárfestingareignir eftir tegund (m.kr.)	2017	2016	2015
Verslunarhúsnæði	34.936	29.824	25.039
Skrifstofuhúsnæði	26.945	24.030	17.410
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	10.639	9.618	12.761
Hótel	10.199	9.750	-
Íþróttir, menntun og afþreying	14.536	9.804	8.739

<b>Samtals</b>	<b>97.255</b>	<b>83.027</b>	<b>63.949</b>
----------------	---------------	---------------	---------------

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 97.255 m.kr. í árslok 2017, samanborið við 83.027 m.kr. í árslok 2016 og hækkuðu því um 14.228 m.kr. eða 17,1% á milli ára. Hækkunin er að mestu leyti tilkomin vegna kaupa félagsins á 55% hlut í félaginu FM-hús ehf., fjárfestinga á húsnæði á lóðinni Austurbakka 2 í miðbæ Reykjavíkur og nýfjárfestinga í Smáralind. Á árinu 2016 hækkuðu eignir félagsins um 18.367 m.kr. eða 27,6% sem skýrist að mestu leyti af kaupum Regins á öllu hlutafé félaganna Ösvör ehf. og CFV 1 ehf. auk endurbóta og eftir atvikum uppfærslu á núverandi húsnæði félagsins og matsbreytingar á fasteignasafni.

Í árslok 2016 voru fjárfestingareignir bókfærðar á 83.027 samanborið við 63.949 í árslok 2015 sem er hækkun um 19.078 eða 29,8% á milli ára. . Nánari umfjöllun um fasteignasafn félagsins má sjá í kafla 4.5 *Fasteignasafn Regins*

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Meðal eigna til eigin afnota er aðalskrifstofur og geymsluhúsnæði félagsins.

<b>Eignir til eigin nota (m.kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bókfært verð 1. janúar	105	80	58
Keypt á árinu	12	55	29
Selt á árinu	0	-21	0
Afskrift ársins	-9	-9	-7
<b>Bókfært verð í árslok</b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>80</b>

Eignir til eigin nota voru 108 m.kr. á árinu 2017 og hækkuðu um 3 m. kr. á frá árinu 2016.. Eignir til eigin nota voru bókfærðar á 80 m. kr. árið 2016 til samanburðar við 58 milljónir árið 2015. Nemur hækkunin 22 milljónum og skýrist hún að mestu leyti af fjárfestingum í nýjum fasteignum.

Handbært fé nam 1.342 m.kr. í árslok 2017 samanborið við 888 m.kr. í árslok 2016 og hækkaði því um 454 m.kr. eða 51,1% á milli ára. Í árslok 2016 nam handbært fé 888 m.kr og hækkaði það um 180 m.kr eða 25,4% frá árinu 2015 þegar það var 708 m.kr. Nánari umfjöllun um handbært fé er að finna í kafla 7.7 *Sjóðstremisýfirlit 1.1.2015 - 30.6.2018*.

### **Skuldir**

Vaxtaberandi skuldir Regins námu 57.515 m.kr. í árslok 2017, þar af voru langtímaskuldir 53.431 m.kr. og skammtímaskuldir 4.084 m.kr. Vaxtaberandi skuldir félagsins hækkuðu um 8.016 m.kr. eða um 16,2% á milli ára. Í árslok 2016 námu vaxtaberandi skuldir Regins 49.499 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 44.506 m.kr. og skammtímaskuldir 4.993 m.kr. Vaxtaberandi skuldir félagsins hækkuðu um 10.025 m.kr. eða um 25,4% á árinu 2016 og skýrist hækkunin aðallega af lántöku félagsins vegna fjárfestinga í fasteignum. Í árslok 2015 námu vaxtaberandi skuldir 39.474 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 37.600 m.kr. og skammtímaskuldir 1.874 m.kr. Nánar er fjallað um fjármögnun félagsins í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 - 31.12.2017*.

Tekjuskattskuldbinding félagsins nam 6.362 m.kr. í árslok 2017, samanborið við 5.130 m.kr. í árslok 2016 og 4.062 m.kr. í árslok 2015.

<b>Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt sem hér segir (m.kr.)</b>	<b>2017</b>
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	307
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	166
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	517
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	110
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	63
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	472
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	206
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	764
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	118
<b>Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals</b>	<b>2.723</b>

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum.

<b>Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir (m.kr.)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Viðskiptaskuldir	301	398	295
Áfallnir vextir	400	371	332
Aðrar skammtímaskuldir	337	237	182
<b>Samtals</b>	<b>1.038</b>	<b>1.006</b>	<b>809</b>

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.038 m.kr. í árslok 2017 samanborið við 1.006 m.kr. í árslok 2016, sem er hækkun um 32 m.kr. eða 3,1% á milli ára. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.006 m.kr. í árslok 2016, samanborið við 809 m.kr. í árslok 2015 sem er hækkun um 197 m.kr. eða 24,3% á milli ára.

## 7.5 Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2015 – 31.12.2017

Hér á eftir er umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðu Regins í lok hvers rekstrarárs 2017, 2016 og 2015. Vaxtaberandi skuldir Regins eru allar í íslenskum krónum og samanstanda af verðtryggðum skuldabréfum, verðtryggðum lánum frá lánastofnunum og verðbréfasjóðum, óverðtryggðum lánum frá lánastofnunum og óverðtryggðum kaupleigusamningum.

<b>Vaxtaberandi skuldir (m.kr.)</b>	<b>Lokagjaldagi</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>		<b>2015</b>	
		<b>Vextir</b>	<b>Bókf. verð</b>	<b>Vextir</b>	<b>Bókf. verð</b>	<b>Vextir</b>	<b>Bókf. verð</b>
Verðtryggðar skuldir	2022-2043	3,60-4,35%	37.121	3,60-4,35%	38.018	3,60-4,35%	38.374
Verðtryggðar skuldir, yfirteknar	2020-2044	3,9-4,35%	2.518	-	-	-	-

Verðtryggðar skuldir, skuldabréfarammi	2044	3,5-3,7%	7.706	-	-	-	-
Óverðtryggðar skuldir	2020	6,50 %	3.186	7,50 %	7.414	-	-
Óverðtryggðar skuldir	2018-2019	5,90-6,4%	6.984	6,40 %	4.067	7.50%	1.100
<b>Samtals vaxtaberandi skuldir</b>			<b>57.515</b>		<b>49.499</b>		<b>38.474</b>

<b>Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig: (m.kr.)</b>	<b>2017</b>
Afborgun 2018	1.784
Afborgun 2019	5.477
Afborgun 2020	4.983
Afborgun 2021	1.804
Afborgun 2022	7.703
Afborganir síðar	33.464
<b>Samtals</b>	<b>55.215</b>

### Skuldbindingar utan efnahags

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 3.625 m.kr. í árslok 2017. Innskattskvaðir fyrnast á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða að ákvörðun sé tekin um uppgreiðslu kvaðar.

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 (Hafnartorg). Kaupverðið að fjárhæð 3.400 millj. kr. er greitt út miðað við framvindu verksins. Gert er ráð fyrir að eignin verði afhent að fullu í lok árs 2018 en að starfsemi geti hafist síðla hausta 2018.

Reginn hf. hefur skrifað undir kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 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 2019.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins var staðfest á síðasta ári og liggur einnig fyrir samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Reginn hf. hefur nú gert kaupsamning við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbæ ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04. Söluverð á hlut Regins hf. í félaginu er 1.276 millj. kr. Reginn hf. á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 fermetrum á Smárabýggðar svæðinu, verðmæti þess byggingarréttar er bókfærður á 260 millj. kr. í lok tímabilsins.

Samstæðan er með heildsöluleigu, þ.e. húsnæði sem er ekki í eigu félagsins en er framleigt til þriðja aðila, á 3.340 fermetrum og er heildarskuldbinding vegna þess á næsta ári óveruleg.

## 7.6 Eiginfjárfirlit 1.1.2015 – 30.6.2018

Hér á eftir er umfjöllun um eigin fé samstæðu Regins á árunum 2015, 2016, 2017 og fyrstu sex mánuði ársins 2018. Tafla hér að neðan sýnir breytingar á eigin fé frá 1. janúar 2015 til 30. júní 2018.

Eiginfjárfirlit (m.kr.)	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafa ð eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Eigið fé samts
Eigið fé 1.1.2015	1.429	9.080	-	4.947	2.432		17.888
Hagnaður ársins				2.468	1.908		4.376
<b>Eigið fé 31.12.2015</b>	<b>1.429</b>	<b>9.080</b>	<b>-</b>	<b>7.415</b>	<b>4.340</b>		<b>22.264</b>
Hagnaður ársins					4.243		4.243
Hlutfjárfáukning	126	2.708					2.834
Framlag í lögbundinn varasjóð		32			-32		0
Fært á bundinn hlutdeildarreikn.			4.995		-4.995		0
<b>Eigið fé 31.12.2016</b>	<b>1.555</b>	<b>11.820</b>	<b>4.995</b>		<b>10.971</b>	<b>0</b>	<b>29.341</b>
Hlutdeild minnihluta						1.522	1.522
Hagnaður ársins					3.747	42	3.789
Fært á bundinn hlutdeildarreikn.			4.242		-4.242		0
<b>Eigið fé 31.12.2017</b>	<b>1.555</b>	<b>11.820</b>	<b>9.237</b>		<b>10.476</b>	<b>1.564</b>	<b>34.652</b>
Hagnaður tímabils					1.368	124	1.492
Hlutfjárfáukning	51	1.209			428	-1.668	0
Fært á bundið eigið fé			2.108		-2.108		0
<b>Eigið fé 30.06.2018</b>	<b>1.606</b>	<b>13.029</b>	<b>11.345</b>		<b>10.164</b>	<b>0</b>	<b>36.144</b>

### Yfirlit yfir eigið fé 30.6.2018

Eigið fé Regins nam 36.144 m.kr. um mitt ár 2018 samanborið við 34.652 í byrjun árs sem er hækkun um 1.492 m.kr. eða 4,3% á sex mánaða tímabili. Á tímabilinu var hlutfé félagsins aukið um 51 milljón krónur að nafnverði. Eiginfjárlutfall lækkaði um 0,6%, úr 34,8% í byrjun árs 2018 í 34,2% undir lok júní.

### Yfirlit yfir eigið fé undir lok árs 2017, 2016 og 2015

Eigið fé Regins nam 34.652 m.kr. í árslok 2017 samanborið við 29.341 m.kr. í árslok 2016 sem er hækkun um 5.311 m.kr. eða 18,1% á milli ára. Eiginfjárlutfall félagsins hefur haldist nokkuð stöðugt en það var 34,8% í lok árs 2017 samanborið við 34,5% í árslok 2016. Hlutdeild minnihluta er til komin vegna kaupa félagsins á 55% eignarhlut í FM-húsum ehf. Ekki var greiddur út arður árin 2017 og 2016

Eigið fé Regins nam 29.341 m.kr. í árslok 2016 samanborið við 22.264 m.kr. í árslok 2015 sem er hækkun um 7.077 m.kr. eða 31,7% á milli ára. Eiginfjárlutfall félagsins var 33,4% í lok árs 2015. Hækkun eiginfjár skýrist af eingöngu af hagnaði ársins. Ekki var greiddur út arður árið 2015.

## 7.7 Sjóðstreymisýfirlit 1.1.2015 - 30.6.2018

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi samstæðu Regins á árunum 2017, 2016, 2015 og fyrstu sex mánuði ársins 2018.

Sjóðstreymisýfirlit (í m.kr.)	1H 2018	1H 2017	2017	2016	2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>					
Hagnaður ársins	1.492	1.512	3.789	4.243	4.376
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>					
Matsbreyting fjárfestingareigna	-1.277	-1.237	-2.928	-3.745	-3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna			0	0	-150
Hrein fjármagnsgjöld	1.799	1.430	2.702	2.847	2.160
Afskriftir	5	5	9	9	7
Tekjuskattur	373	378	968	1.032	744
<b>Hreint veltufé frá rekstri</b>	<b>2.392</b>	<b>2.088</b>	<b>4.540</b>	<b>4.386</b>	<b>3.632</b>
Breyting á rekstrartengdum eignum	71	87	3	81	298
Breyting á rekstrartengdum skuldum	147	-54	-56	135	98
Handbært fé frá rekstri án vaxta	2.610	2.121	4.487	4.602	4.028
Innborgaðar vaxtatekjur	17	5	48	38	43
Greidd vaxtagjöld	-1.293	-1.046	-2.301	-2.072	-1.697
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>1.334</b>	<b>1.080</b>	<b>2.234</b>	<b>2.568</b>	<b>2.374</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>					
Fjárfest í fjárfestingareignum	-3.992	-2.275	-9.252	-4.546	-5.510
Söluverð fjárfestingareigna	641	523	957	121	1.146
Fjárfesting í eignum til eigin nota	-25	-12	-12	-55	-29
Söluverð eigna til eigin nota	7	0	0	15	0
Yfirtekið handbært fé	0	0	1.198	151	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting	0	0	224	851	0
<b>Fjárfestingarhreyfingar samtals</b>	<b>-3.259</b>	<b>-1.764</b>	<b>-6.885</b>	<b>-3.464</b>	<b>-4.393</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>					
Tekin ný lán	8.933	9.384	13.483	745	9.342
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	-3.374	-5.544	-6.981	-1.642	-3.402

Skammtímaskuldir, breyting	-2.300	-3.196	-1.396	2.718	-3.860
<b>Fjármögnunarhreyfingar samtals</b>	<b>3.259</b>	<b>644</b>	<b>5.106</b>	<b>1.076</b>	<b>2.080</b>
Handbært fé í ársbyrjun	1.342	888	888	708	647
Hækkun/lækkun á handbæru fé	1.224	-40	455	180	61
<b>Handbært fé í í lok tímabils</b>	<b>2.566</b>	<b>848</b>	<b>1.343</b>	<b>888</b>	<b>708</b>

## Yfirlit yfir sjóðstreymi fyrstu 6 mánuði 2018

Handbært fé frá rekstri nam 1.334 m.kr. á fyrri árshelmingi 2018, samanborið við 1.080 m.kr. á sama tímabili á árinu 2017, sem er hækkun um 254 m.kr. eða 23,5% á milli ára. Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi voru jákvæðir um 900 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 en jákvæðir um 571 m.kr. fyrstu sex mánuðina árið áður. Greidd vaxtagjöld námu 1.293 m.kr. frá janúar til júníloka 2018, samanborið við 1.046 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017, sem er hækkun um 247 m.kr. eða 23,6% á milli ára.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 3.259 m.kr. frá janúar til júníloka 2018 en neikvæðar um 1.764 m.kr. á sama tímabili árið áður.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 3.259 m.kr. á fyrri árshelmingi 2018, samanborið við jákvæðar um 644 m.kr. á sama tímabili 2017. Ný lán voru tekin fyrir 8.933 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2018, samanborið við ný lán að fjárhæð 9.384 m.kr. á sama tímabili árið áður.

Niðurstaða sjóðstreymis á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 var sú að handbært fé hækkaði um 1.224 m.kr., samanborið við lækkun upp á 40 m.kr. á sama tímabili 2017.

## Sjóðstreymi 2017 og 2016

Handbært fé frá rekstri nam 2.234 m.kr. á árinu 2017, samanborið við 2.568 m.kr. á árinu 2016, sem er lækkun um 334 m.kr. eða 13,0% á milli ára. Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi voru jákvæðir um 698 m.kr. á árinu 2017 en jákvæðir um 143 m.kr. árið áður. Matsbreytingar fjárfestingareigna var helsti liður sem hafði ekki áhrif á sjóðstreymi á tímabilinu. Greidd vaxtagjöld námu 2.301 m.kr. á árinu 2017, samanborið við 2.072 m.kr. á árinu 2016, sem er hækkun um 229 m.kr. eða 11,1% á milli ára.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 6.885 m.kr. á árinu 2017 en neikvæðar um 3.464 m.kr. árið áður.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 5.106 m.kr. á árinu 2017, samanborið við jákvæðar um 1.076 m.kr. á árinu 2016. Ný lán voru tekin fyrir 13.483 m.kr. árið 2017, samanborið við ný lán að fjárhæð 745 m.kr. á árinu 2016. Breytingin á milli ára skýrist að mestu af skuldabréfaútgáfu sem ráðist var í árinu. Ekki var greiddur út arður til hluthafa á árinu 2017.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2017 var sú að handbært fé hækkaði um 455 m.kr., samanborið við 180 m.kr. á árinu 2016.

## Sjóðstreymi 2016 og 2015

Handbært fé frá rekstri nam 2.568 m.kr. á árinu 2016, samanborið við 2.374 m.kr. á árinu 2015 sem er hækkun um 194 m.kr. eða 8,1% á milli ára. Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi voru neikvæðir um 744 m.kr. á árinu 2016. Matsbreytingar fjárfestingareigna var helsti liður sem hafði ekki áhrif á sjóðstreymi á tímabilinu. Greidd vaxtagjöld námu 2.072 m.kr. á árinu 2016, samanborið við 1.697 m.kr. á árinu 2015, sem er hækkun um 375 m.kr. eða 22,1% á milli ára. Lækkun greiddra vaxta skýrist aðallega af nýjum teknum lánnum.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 3.464 m.kr. á árinu 2016 en neikvæðar um 4.393 m.kr. árið 2015. Fjárfesting í fjárfestingareignum minnkuðu um 964 m.kr. á árinu 2016.



Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 1.076 m.kr. á árinu 2016, samanborið við jákvæðar fjármögnunarhreyfingar að fjárhæð 2.080 m.kr. á árinu 2015. Á árinu 2016 voru tekin ný langtímalán að upphæð 745 m.kr., samanborið við 9.342 m.kr. á árinu. Ekki var greiddur út arður á árunum 2016 og 2015

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2016 var sú að handbært fé hækkaði um 180 m.kr., samanborið við 61 m.kr. á árinu 2015.

## 8. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dagsett 17. september 2018, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda sem varðar umsókn um töku fjármálagerninga útgefnum af Reginn hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Lýsing þessi er unnin í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007. Er þá við gerð hennar fylgt tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra, sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt. Er í því sambandi vísað til reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Er þá einnig vísað til reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, birtingu lýsinganna svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum.

Útgefandalýsingin uppfyllir ákvæði I. Viðauka, við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006, sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í útgefandalýsingu fyrir hlutafé. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af NASDAQ Iceland hf. þann 1. janúar 2018. Útgefandalýsingu þessari er ætlað að vera hluti af lýsingu Regins sem mynduð verður af (i) verðbréfalýsingu sem varða tilgreind verðbréf útgefin af Regin vegna umsóknar um að þau verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, svo og (ii) samantekt beggja skjala.

Útgefandalýsing þessi mun varða þá fjármálagerninga sem tilgreindir verða í viðeigandi verðbréfalýsingu. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsingu Regins, dagsetta 17. september 2018 og má nálgast hana á vef félagsins [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur) og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Reginn eða varða félagið og viðkomandi fjármálagerninga. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með fjármálagerningana á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á fjármálagerningunum koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsingu í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing.

Útgefandalýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útboðs, söluaðila, umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum, skuldabréfum eða öðrum fjármálagerningum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af Reginn eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af Reginn og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af viðeigandi lýsingu útgefanda skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur

viðkomandi landa. Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljendur eða umsjónaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingunni.

Verðbréf útgefin af Reginn hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félagið upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ Iceland hf. 1. janúar 2018. Reglurnar kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, í samræmi við lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við ofangreindar Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga. Meðan fjármálagerningar útgefnir af Reginn eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur).

## 8.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Regins“, „samstæðunnar“, eða „félagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Regins hf., kennitala 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, og dótturfélaga þess, nema annað megi skilja af samhengi textans. Reginn hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa Regins hf. hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REGINN og ISIN-númerið IS0000028819, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingarinnar“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar útgefanda sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu og samantekt sem er birt í tengslum við umsókn um töku til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað á fjármálagerningum útgefnum af Reginn hf., nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „bankans“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ eða „FME“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „NASDAQ Iceland hf.“ eða „Nasdaq Iceland“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., erlent aukaheiti NASDAQ Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar NASDAQ Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq verðbréfamiðstöðvar“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samheingi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunin „þús. kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til þúsundir króna. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum, nema annað megi skilja af samhengi textans.

## 8.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími útgefandalýsingar þessarar, sem dagsett er 17. september 2018, er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Útgefanda er heimilt að nota þegar staðfesta útgefandalýsingu á gildistíma hennar með annarri verðbréfalýsingu og samantekt líkt og nánar er kveðið á um í 49. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007.

Aðgengi að útgefandalýsingu þessari verður tryggt meðan útgefandalýsingin er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, á slóðinni [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur).

## 8.3 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af útgefandalýsingu þessari, sett fram í kafla 9 *Samþykktir Regins hf.*, 10 *Árs- og Árs hlutareikningar Samstæðu Regins hf. 1. janúar 2015 – 30. júní 2018* og tiltekin sem skjöl til sýnis:

- Samþykktir Regins hf. 17. september 2018,
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2017, sem lauk 31. desember 2017,
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2016, sem lauk 31. desember 2016,
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2015, sem lauk 31. desember 2015,
- Kannaður samandreginn árs hlutareikningur samstæðu Regins hf. 1. janúar til 30. júní 2018,
- Kannaður samandreginn árs hlutareikningur samstæðu Regins hf. 1. janúar til 30. júní 2017.

Meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar. Aðgengi að lýsingunni er tryggt á vef félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur).

## 8.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari sem aflað hefur verið frá Þjóðskrá Íslands, Samkeppniseftirlitinu og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

Þjóðskrá Íslands heldur fasteignaskrá og þjóðskrá, ákveður brunabóta- og fasteignamat og annast rannsóknir á fasteignamarkaðinum. Stofnunin gefur út vegabréf, nafnskrteini og Íslykil og ýmis vottorð. Þjóðskrá Íslands leggur áherslu á rafræna stjórnsýslu og rekur meðal annars upplýsinga- og þjónustuveituna Ísland.is ásamt innskráningarþjónustu Ísland.is Stofnunin sér einnig um rekstur starfs- og upplýsingakerfa fyrir sýslumenn og sveitafélög. Stofnunin heyrir undir innanríkisráðuneyti. Vefur Þjóðskrár Íslands er á slóðinni [www.skra.is](http://www.skra.is).

Samkeppniseftirlitinu ber að ná markmiðum samkeppnislaga með því að vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri, vinna gegn skaðlegri fákeppni og samkeppnishömlum og auðvelda aðgang nýrra keppnauta að markaðnum. Vefur Samkeppniseftirlitsins er á slóðinni [www.samkeppni.is](http://www.samkeppni.is).

Hagstofa Íslands er miðstöð opinberrar hagskýrslugerðar í landinu og hefur forystu um framkvæmd hennar og samskipti við alþjóðastofnanir á þessu sviði. Hagstofan safnar tölulegum upplýsingum um íslenskt samfélag, vinnur úr þeim og miðlar til notenda. Miðlun hagtalna stuðlar að upplýstri þjóðfélagsumræðu og er grundvöllur lýðræðislegra ákvarðana. Vefur Hagstofu Íslands er á slóðinni [www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is)

## 8.5 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá nýútgefin hlutabréf Regins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð útgefandalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Lýsingin er m.a. byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2015, 2016 og 2017 og könnuðum samandregnum árshlutareikningum samstæðu Regins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018.

## 8.6 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Regins hf. fyrir fjárhagsárin 2017, 2016 og 2015. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. KPMG ehf. hefur kannað samandregna samstæðuárshlutareikningar Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 sem gerðir voru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Fyrir hönd KPMG voru Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2017 og 2016 og Helgi F. Arnarson og Sigurður Jónsson fyrir fjárhagsárið 2015. Allir eru þeir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Við áritun samstæðuársreikninga Regins hf. fyrir árin 2017, 2016 og 2015 var það álit KPMG ehf. að samstæðuársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabila og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda.

Við könnun KPMG ehf. á samandregnum samstæðuárshlutareikningum Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 kom ekkert fram sem bendir til þess að samandregnu árshlutareikningarnir séu ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í köflum 1. Áhættuþættir, 2. Valdar Fjárhagsupplýsingar og 7. Fjárhagsyfirlit í útgefandalýsingu þessari sem varða þau reikningsskil sem undirritaðir tiltaka hér að framan, eru í samræmi við framangreinda samstæðuársreikninga og samandregna samstæðuárshlutareikninga.

Að okkar mati hefur rekstraráætlunin sem vísað er til í kafla 7.2 *Rekstraráætlun 2018* verið rétt unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í umfjöllun með rekstraráætluninni. Þá er grunnur rekstraráætlunarinnar í samræmi við reikningsskilaðferðir Regins hf. Reikningsskilaðferðir Regins hf. eru tilgreindar í ársreikningi Regins hf. fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2017. Grunnur rekstraráætlunarinnar er á ábyrgð Regins hf.

Reykjavík, 17. september 2018

Fyrir hönd KPMG ehf.

*Sigurður Jónsson*  
löggiltur endurskoðandi

*Ólafur Már Ólafsson*  
löggiltur endurskoðandi

## **8.7 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda**

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

Reykjavík, 17. september 2018

Fyrir hönd Regins hf.

*Tómas Kristjánsson*

Formaður stjórnar

*Helgi S. Gunnarsson*

Forstjóri

## **9. SAMÞYKKTIR REGINS HF.**

# SAMPYKKTIR FYRIR REGINN HF.

## I. kafli

### Nafn, heimili og tilgangur félagsins

#### 1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Reginn hf.

#### 2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, 201 Kópavogur.

#### 3. gr.

Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

## II. kafli

### Hlutfé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, o.fl.

#### 4. gr.

Hlutfé félagsins er 1.826.243.956 kr.

eittþúsundáttahundruðtuttuguogsexmilljónirtvöhundruðogfjörtíuogþrjúþúsundníuhundruðfimmtí utíuogsexkrónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn.

Stjórn félagsins hefur heimild til að auka hlutfé félagsins um allt að kr. 270.943.956 að nafnverði. Stjórn skal heimilt að nýta heimild þessa í einu lagi eða í hlutum. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutfé. Stjórn félagsins hefur heimild til að ráðstafa hlutfénu til að efnaskuldbindingar félagsins gagnvart seljendum vegna fyrirhugaðra kaupa félagsins á 45% hlut í FM-hús ehf. og vegna samninga um kaup á dótturfélögum FAST-1slhf. þ.e. HTO ehf. og FAST-2 ehf. Framangreind heimild stjórnar skal falla niður á aðalfundi félagsins 2019 (áætlað 13. mars 2019). Nýting heimildar þessarar til aukningar á hlutfé er m.a. háð því að uppfyllt verði skilyrði 37. gr. laga nr. 2/1995. Komi til þess að stjórn nýti sér heimild þessa til aukningar á hlutfé skal stjórnin afla sérfræðiskýrslu sem byggir m.a. á 5. – 8. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög.

#### 5. gr.

Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutfjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutfjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 36. og 37. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.



6. gr.

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

7. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

8. gr.

Hluthöfum er skylt, án nokkurrar sérstakrar skuldbindingar af þeirra hálfu, að lúta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða kann síðar að verða breytt á lögmætan hátt. Hluthafar verða ekki, hvorki með samþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutfjáreign sína í félaginu.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggerningi. Á þessu ákvæði getur engin breyting orðið með samþykki hluthafafundar.

9. gr.

Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu. Hluthöfum skal ekki skylt að sæta innlausn á hlutum sínum nema lög mæli svo fyrir.

10. gr.

Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa svo sem um boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem félagsstjórn ákveður að senda skuli hluthöfum. Eru slík rafræn samskipti jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Félagsstjórn skal setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gera skal til hugbúnaðar sem vera skal hluthöfum aðgengilegur. Þeir hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræn samskipti við félagið með þessum hætti skulu staðfesta það í samræmi við þær reglur sem félagsstjórn setur.

11. gr.

Félaginu er óheimilt að veita lán út á hluti í félaginu nema lög leyfi.

### **III. kafli**

#### **Eigin hlutir**

12. gr.

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutum. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

Félagið getur aðeins eignast eigin hluti samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn og skal slíkrar heimildar þá getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar og skal viðaukinn vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Heimild til handa félagsstjórn til kaupa á eigin hlutum má ekki vera lengri en til 18 mánaða hverju sinni. Í starfsreglum stjórnar skal setja reglur um kaup og sölu á eigin hlutum félagsins.

Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutum skal það hlutafé selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja hlutina sem umfram eru, skal hlutafé félagsins lækkað.

### **IV. kafli**

#### **Hluthafafundur**

13. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar hluthafa, endurskoðandi félagsins, framkvæmdastjóri þess og starfsmenn.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett. Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir setningu hluthafafundar, hvort heldur sem fyrr er. Hluthafa er heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa og er hluthafa heimilt að gefa honum orðið fyrir sína hönd. Ráðgjafi hefur ekki tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

Endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum, þótt þeir séu ekki hluthafar. Framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar. Starfsmenn hafa ekki rétt til að taka til máls, né hafa þeir tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

14. gr.

Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.

Til aðalfundar skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt með skemmst þriggja vikna fyrirvara. Um efni fundarboðs skal fara skv. ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Aðalfundur er lögmætur ef löglega er til hans boðað, án tillits til þess hversu margir sækja hann.

15. gr.

Á aðalfundi skulu tekin til afgreiðslu eftirfarandi mál:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins sl. starfsár.
2. Ársreikningur fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda lagður fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps á næstliðnu reikningsári.
4. Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu lögð fram til samþykktar.
5. Ákvörðun um heimild til stjórnar um kaup á eigin bréfum.
6. Tillögur til breytinga á samþykktum, ef einhverjar hafa borist.
7. Kosning félagsstjórnar.
8. Kosning endurskoðanda.
9. Kosning nefndarmanna í tilnefningarnefnd, sé skipunartími nefndarmanna liðinn eða ef nefndarmaður hefur látið af störfum.
10. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og til nefndarmanna tilnefningarnefndar fyrir næsta kjörtímabil.
11. Önnur mál.

16. gr.

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

Til aukafunda skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara. Séu allir hluthafar mætti, eða umboðsmenn þeirra, geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal aukafundi með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Um lögmati aukafunda skulu gilda sömu reglur og um lögmati aðalfundar, sbr. 2. mgr. 14. gr. samþykkt þessa.

17. gr.

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

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að halda rafrænan fund og ákveði stjórn að nýta heimild skv. 1. mgr. skal þess getið sérstaklega í fundarboði. Upplýsingar um nauðsynlegan tæknibúnað fyrir hluthafa, hvernig þeir skuli kynna þátttöku sína, hvernig atkvæðagreiðslan fer fram og hvar hluthafar geti nálgast leiðbeiningar um fjarskiptabúnað, aðgangsorð til þátttöku á fundinum og aðrar upplýsingar, skulu koma fram í fundarboði. Jafngildir innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á þátttöku hans á hluthafafundinum.

Hluthafar sem hyggjast sækja hluthafafund sem stjórn hefur ákveðið að halda með rafrænum hætti skv. 1. mgr. þessarar greinar, skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja samtímis fram skriflegar spurningar eða eftir atvikum skjöl sem þeir óska eftir að tekin verði fyrir á fundinum.

Ef stjórn telur ekki framkvæmanlegt að gefa hluthöfum kost á þátttöku á rafrænum hluthafafundi skal hluthöfum gefinn kostur á að greiða atkvæði um tillögur eða taka þátt í kosningum bréflega. Skal í fundarboði kveðið á um hvernig slík atkvæðagreiðsla skuli framkvæmd. Geta hluthafar óskað eftir að fá atkvæðaseðil sendan sér og skal skrifleg beiðni þar um hafa borist skrifstofu

félagsins fimm dögum fyrir auglýstan hluthafafund. Einnig geta hluthafar vitjað atkvæðaseðla sinna á skrifstofu félagsins frá sama tíma og greitt þar atkvæði.

#### 18. gr.

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

Í fundarboði skal greina málefni þau, sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta (tveimur vikum fyrir aðalfund) skal dagskrá, endanlegar tillögur, svo og ársreikningur (í móðurfélagi einnig samstæðureikningur), skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðenda auk tillagna félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins, sé um aðalfund að ræða, lögð fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins, birtar á heimasíðu þess og samtímis send sérhverjum skráðum hluthafa sem þess óskar.

Mál sem ekki hafa verið greind á dagskrá er ekki unnt að taka til úrlausnar á hluthafafundi. Þótt máls hafi ekki verið getið á dagskrá, kemur það þó ekki í veg fyrir að ákveðið sé að boða til aukafundar til þess að fjalla um málið, auk þess sem aðalfundur getur ávallt afgreitt mál, sem skylt er að taka til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum.

Löglega frambornar viðauka- og breytingatillögur má bera upp á fundinum sjálfum, enda þótt þær hafi ekki legið frammi hluthöfum til sýnis.

#### 19. gr.

Formaður stjórnar eða kjörinn fundarstjóri stjórnar hluthafafundum og kjöri fundarritara. Fundarstjóri athugar í upphafi fundarins, hvort löglega hafi verið til hans boðað, svo og hvort fundur sé lögmatgur að öðru leyti og lýsir hann því yfir hvort svo sé. Hann stýrir jafnframt öllum umræðum og atkvæðagreiðslum.

Þegar fundur hefur verið settur, skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn hluthafa, sem sækja fund, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

#### 20. gr.

Fundarritari heldur fundargerðarbók. Í fundargerðarbók skal skrá ákvarðanir hluthafafundar ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Skrá yfir viðstadda hluthafa og umboðsmenn þeirra skal færð í fundargerðarbók eða fylgja henni. Fundargerð skal lesin upphátt fyrir fundarlok og skal skrá þar þær athugasemdir sem kunna að koma fram. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerðarbók.

Í síðasta lagi 14 dögum eftir hluthafafund skulu hluthafar eiga aðgang að fundargerðarbók eða staðfestu endurriti fundargerðar á skrifstofu félagsins. Fundargerðarbók skal varðveitt með tryggilegum hætti.

Skráðar fundargerðir skulu vera full sönnun þess sem farið hefur fram á fundum.

#### 21. gr.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Á hluthafafundum ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum þessum eða lögum. Nú verða atkvæði jöfn við kosningu eða atkvæðagreiðslu og telst tillaga þá fallin. Atkvæðagreiðslur og kosningar skulu vera skriflegar ef einhver atkvæðisbærra fundarmanna krefst þess.

## **V. kafli** **Félagsstjórn**

### 22. gr.

Félagið skal hafa starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu á aðalfundi félagsins, eða eftir atvikum á hluthafafundi þar sem stjórnarkjör er á dagskrá.

Nefndarmenn tilnefningarnefndar skulu að lágmarki vera þrír og skulu þeir kjörnir til tveggja ára á aðalfundi félagsins. Nefndin skal vera sjálfstæð í störfum sínum og skulu stjórnarmenn félagsins ekki eiga sæti í nefndinni.

Formaður tilnefningarnefndar skal kjörinn af nefndinni sjálfri á fyrsta fundi eftir skipun.

### 23. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm aðalmönnum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna en hlutföllin í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust.

Ef ljóst er fimm dögum fyrir aðalfund að komandi stjórn mun ekki uppfylla skilyrði um kynjahlutföll samkvæmt 2. mgr. 22. gr. samþykkt þessara skal sitjandi stjórn birta tilkynningu þess efnis að framboðsfrestur til stjórnar hafi verið framlengdur. Skal stjórn þá einungis taka við framboðum einstaklinga af því kyni sem hallar á. Hafi frambjóðendur af því kyni sem hallar á ekki boðið sig fram tveimur dögum fyrir aðalfund skal stjórn boða til framhaldsaðalfundar 3-4 vikum eftir aðalfund og auglýsa að nýju eftir framboðum. Skal boða til framhaldsaðalfundar svo oft sem þörf krefur til þess að ná kynjahlutfalli skv. 2. mgr. 22. gr. og skal stjórn sitja þar til slíku kynjahlutfalli er náð.

Náist kynjahlutföll 2. mgr. 22. gr. ekki við kosningu stjórnar á hluthafafundi skal sá er fékk flest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er fæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu. Hafi slík kynjahlutföll ekki enn náðst skal sá er fékk næstflest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er næstfæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu.

### 24. gr.

Stjórnarkjör fer fram sem meirihlutakosning milli einstaklinga.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá

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

Tilkynna skal skriflega skemmst sjö dögum fyrir hluthafafund, þar sem kjósa á félagsstjórn, um framboð til stjórnar. Í tilkynningu um framboð til stjórnar skal gefa, auk nafns frambjóðanda, kennitölu og heimilisfangs, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutfjáreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 10% hlut í félaginu.

#### 25. gr.

Stjórn félagsins kys sér formann, en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum eins og þurfa þykir.

Formaður kveður stjórn til funda og stýrir þeim. Fundi skal halda hvenær sem hann telur þess þurfa. Formanni er auk þess skylt að boða til stjórnarfundar að kröfu eins stjórnarmanns eða framkvæmdastjóra. Stjórnarfundir skulu boðaðir með minnst sólarhrings fyrirvara. Stjórnarfundir eru ályktunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu máls. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Stjórn skal halda fundargerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta fundargerðir með undirskrift sinni.

#### 26. gr.

Stjórn hefur yfirumsjón með því að starfsemi félagsins sé í samræmi við þau lög sem um starfsemi þess gilda, reglur og samþykktir og hefur eftirlit með rekstri félagsins.

Stjórn setur sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa þess. Í reglunum skal fjallað sérstaklega um skiptingu starfa stjórnar, starfslýsingu stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, boðun hluthafafunda, tíðni þeirra, þátttakendur og fyrirkomulag þeirra, ákvörðunarvald og atkvæðisgreiðslur á vettvangi stjórnar, fundargögn og fundargerðir, undirnefndir stjórnar, skyldur þeirra og ákvörðunarvald, framkvæmd árlegs árangursmats, söfnun og veiting upplýsinga frá framkvæmdastjóra og undirnefndum til stjórnar, þagnar- og trúnaðarskyldu, vanhæfi, tengingu við aðrar reglur innan félagsins, s.s. leiðbeiningar um góðar stjórnarhætti, sem og aðrar reglur og tilmæli eftir því sem við á, t.d. reglur Fjármálaeftirlitsins og Kauphallar.

Einungis stjórn getur veitt prókúruumboð fyrir félagið.

Undirskrift meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda félagið.

#### 27. gr.

Ef kjörnar eru nefndir á vegum stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar skulu niðurstöðu þeirra einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins og hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum.

## **VI. kafli**

### **Framkvæmdastjóri**

28. gr.

Framkvæmdastjóri skal hafa prókúru fyrir félagið og vera heimilt að skuldbinda það. Stjórn annast ráðningu framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Framkvæmdastjóri skal fullnægja öllum þeim hæfniskröfum sem lög um hlutafélög kveða á um á hverjum tíma.

Stjórn staðfestir ráðningu staðgengils framkvæmdastjóra samkvæmt tillögu hans. Stjórn skal setja reglur um verkaskiptingu stjórnar og framkvæmdastjóra, sem taka skulu mið af ákvæðum laga um hlutafélög.

Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Framkvæmdastjóri skal framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af meirihluta stjórnar á stjórnarfundum.

Framkvæmdastjóri fer með stjórn á daglegum rekstri félagsins og hefur heimild til að skuldbinda félagið. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við þær reglur sem stjórn setur. Hann kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða óvenjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal bera undir stjórn þær ráðstafanir sem talist geta óvenjulegar og/eða verulegar.

Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda félagsins allar upplýsingar um rekstur þess sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

## **VII. kafli**

### **Reikningar og endurskoðun**

29. gr.

Á aðalfundi skal kjósa félaginu einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga félagsins og öll reikningsgögn fyrir hvert starfsár og skal hafa aðgang að öllum bókum félagsins og skjölum í þeim tilgangi.

Endurskoðandi skal fullnægja þeim hæfisskilyrðum sem lög gera ráð fyrir á hverjum tíma.

30. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Framkvæmdastjóri og stjórn semja á hverju ári ársreikning og ársskýrslu. Ársreikningur og ársskýrsla mynda eina heild.

Ársreikningur skal gerður samkvæmt lögum, reglum og góðri reikningsskilavenju, bæði að því er varðar mat á hinum ýmsu liðum, uppsetningu, sundurliðun, skýringum og heitum einstakra liða hans.

31. gr.

Endurskoðandi skal endurskoða ársreikning félagsins í samræmi við lög og góða endurskoðunarvenju. Endurskoðandi skal að lokinni endurskoðun árita ársreikninginn og skal árituninni fylgja ársreikningnum sem skýrsla hans. Skal ársreikningurinn og endurskoðunarskýrslan liggja frammi a.m.k. vikutíma fyrir aðalfund hluthöfum til sýnis.

Ákvæði þessa kafla skulu með sama hætti gilda um samstæðureikning félagsins eftir því sem við getur átt.

## **IX. kafli**

### **Breytingar á samþykktum félagsins**

32. gr.

Samþykktir félagsins, umfram það sem lög um hlutafélög og samþykktir þessar leyfa, verður einungis breytt með lögmatum hluthafafundi. Ákvörðun um breytingar á samþykktum verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, nema á annan hátt sé mælt fyrir í samþykktum þessum.

Samþykki allra hluthafa þarf til þess að ákvarðanir um eftirtaldar breytingar á samþykktum verði gildar:

1. Að skerða rétt hluthafa til arðgreiðslu eða til annarrar úthlutunar úr hendi félagsins, öðrum en hluthöfum til hagsbóta.
2. Að auka skuldbindingar hluthafa gagnvart félaginu.
3. Að takmarka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum eftir ákvæðum 22. og 23. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, eða skylda hluthafa til að þola innlausn á hlutum sínum án þess að um slit félagsins sé að ræða.

Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem skerðir rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins án þess þó að 1. t. l. 1. mgr. 94. gr. laga um hlutafélög eigi við, er aðeins gild ef hluthafar, sem ráða yfir meira en 9/10 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi, samþykki hana.

Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem raska réttarsambandinu milli hluthafa s.s. atkvæðisrétti og jafnræði þeirra í milli verður ekki breytt nema með samþykki 9/10 hluta allra atkvæða sbr. 94. gr. laga um hlutafélög.

## **X. kafli**

### **Slit og sameining félagsins**

33. gr.

Til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu félagsins við annað félag sé gild þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hluta heildarhlutafjár félagsins.

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

## **XI. kafli**

### **Almenn ákvæði**

34. gr.

Þar sem ákvæði samþykktara þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, svo og öðrum lögum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins í Reykjavík þann 7. febrúar 2012. Breytingar voru gerðar á greinum nr. 14, 18, 22 og 23 á aðalfundi þann 22. apríl 2013. 2. mgr. 4. gr. var bætt við samþykktirnar á hluthafafundi þann 11. febrúar 2014. Stjórn félagsins ákvað á fundi sínum þann



28. apríl 2014 að nýta heimild til að hækka hlutafé félagsins um kr. 128.700.000 og var heimildarákvæðið í 2. mgr. 4. gr. samþykktanna sem þá var að fullu nýtt samhliða fellt úr samþykktum félagsins. Breyting var gerð á 2. mgr. 12 gr. á aðalfundi þann 21. apríl 2015 auk þess sem stjórn félagsins var veitt heimild til kaupa á eigin hlutum, sbr. viðauki við samþykktir þessar, dags. 21. apríl 2015. Á hluthafafundi þann 22. mars 2016 var stjórn félagsins veitt heimild til að auka hlutafé félagsins um kr. 126.600.000 að nafnverði og var 2. mgr. 4. gr. bætt við samþykktir félagsins af því tilefni. Heimildin gildir til 31.12.2016. Á sama hluthafafundi var breyting gerð á 22. gr. og 23. gr. samþykktanna. Á stjórnarfundi 22.03.2016 var ákveðið að nýta heimildina til að auka hlutafé félagsins um kr. 126.600.000 að nafnverði. Þar sem heimildin hafði verið nýtt var 2. mgr. 4. gr. samþykktanna felld niður. Á hluthafafundi þann 14. mars 2018 var stjórn félagsins veitt heimild til að auka hlutafé félagsins um kr. 270.943.956 að nafnverði og var 2. mgr. 4. gr. bætt við samþykktir félagsins af því tilefni. Heimildin gildir fram að aðalfundi félagsins 2019 (áætlað 13. mars 2019). Á stjórnarfundi 12.04.2018 var ákveðið að nýta heimildina frá 14. mars 2018 að hluta, til aukningar hlutafjár að nafnverði kr. 50.411.637. Á hluthafafundi þann 13. september 2018 voru breytingar gerðar á 15. gr. samþykktanna og afgreidd tillaga um nýja 22. gr. Númer greina sem á eftir nýrri grein koma breytast í samræmi við það. Á stjórnarfundi þann 17. september 2018 var ákveðið að fullnýta heimildina frá 14. mars 2018, til aukningar hlutafjár að nafnverði 220.532.319.

Kópavogi 17. september 2018

f.h. stjórnar Regins hf.

---

Helgi S. Gunnarsson, forstjóri



**10. ÁRS- OG ÁRSHLUTAREIKNINGAR SAMSTÆÐU REGINS HF. 1.  
JANÚAR 2015 – 30. JÚNÍ 2018**

Reginn hf.  
Ársreikningur samstæðunnar  
2017

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

# Efnisyfirlit

---

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

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið á 122 fasteignir sem alls eru um 329 þús. m<sup>2</sup> að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

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

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

## Rekstur og fjárhagsstaða

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

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

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

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

## Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2017 telur 122 fasteignir samtals 329.372 m<sup>2</sup> að stærð sem flokkast þannig:

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

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

---

### Breytingar á eignasafni

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2017 voru eftirfarandi:

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

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

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

Á árinu var gengið frá kaupum Regins á 55% hlut í félaginu FM-hús ehf. FM-hús ehf. á og rekur 4 skólabyggingar í Hafnarfirði og Garðabæ, sem og eitt skrifstofuhúsnæði í Hafnarfirði. Við kaup Regins töldu eignir félagsins um 10.000 m<sup>2</sup>. Fjárhagsskipan félagsins hefur verið endurskipulögð og hóf félagið að fjárfesta á árinu í arðbæru atvinnuhúsnæði. Félagið keypti fasteignina Njarðarnes 3-7 og Reyki fasteignafélag ehf. sem á eignir við Glerárgötu 26, 30 og 32 og eru allar þessar eignir á Akureyri. Að fjárfestingartíma liðnum er gert ráð fyrir að FM-hús verði keypt inn í samstæðu Regins að fullu og greitt verði fyrir félagið með reiðufé eða nýjum hlutum í Reginn.

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

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

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

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

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og 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.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

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

---

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

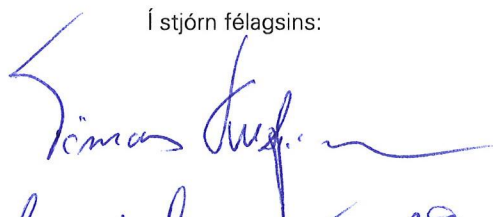
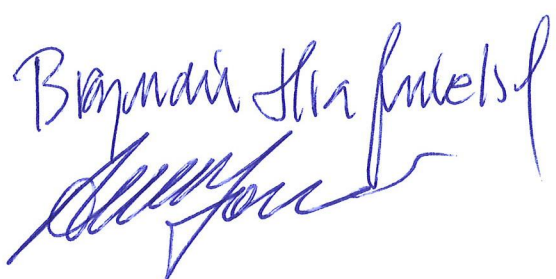

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 2017 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 13. febrúar 2018.

Í stjórn félagsins:

Tommas Stef.   
Björninn Hrafnkelsson   
Guðrún Þórunn 

  
Forstjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

## Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

### Álit

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

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

### Grundvöllur álits

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

### Lykilþættir endurskoðunar

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

### Lykilþáttur

### Viðbrögð í endurskoðuninni

#### Mat fjárfestingareigna

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

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

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

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

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

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

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

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

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

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

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

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

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

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

Kópavogi, 13. febrúar 2018

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

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

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

# Efnahagsreikningur 31. desember 2017

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

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

## Eiginfjáryfirlit árið 2017

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

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

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

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

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

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

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

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

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 27.

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

### b. Grundvöllur matsaðferða

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

### c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

### d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 9 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 16 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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



## 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 mikilvægar forsendur matsins.

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

### 4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2017	2016
Leigutekjur .....	6.607	6.111
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	517	532
Rekstrartekjur samtals .....	<u>7.124</u>	<u>6.643</u>

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2017	2016
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	1.115	989
Tryggingar .....	70	71
Rekstur í fasteignum .....	753	620
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	308	228
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>2.246</u>	<u>1.908</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

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

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	263	260
Stjórnunarkostnaður .....	203	226
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>466</u>	<u>486</u>

### 7. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi .....	13	10
Önnur þjónusta .....	23	23
Þóknun til endurskoðanda .....	<u>36</u>	<u>33</u>

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

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

## 9. Fjárfestingareignir

### Ákvörðun gangvirðis

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

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

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

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

### Sundurliðun fjárfestingareigna 2017:

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

### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2017:

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

**9. Fjárfestingareignir, frh.:**

**Sundurliðun fjárfestingareigna 2016:**

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

**Helstu forsendur í virðislíkaninu 2016:**

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

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

**Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

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

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

**Fasteignamat og váttryggingarverð**

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

## Skýringar, frh.:

---

### 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

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

### 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

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

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

### 12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

### 13. Eigið fé

#### Hlutfé

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

#### Varasjóðir

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

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

## Skýringar, frh.:

### 13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:

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

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

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

#### **Hlutdeild minnihluta**

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

#### **Eiginfjárstýring**

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

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

#### **Arður**

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

### 14. Hagnaður á hlut

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

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

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	55.215	45.803
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 1.784)	( 1.297)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>53.431</u>	<u>44.506</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda .....	1.784	1.297
Skammtímalánalínur vegna framkvæmda og kaupa á eignum .....	2.300	3.696
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	<u>4.084</u>	<u>4.993</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>57.515</u>	<u>49.499</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

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

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

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

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

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

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

### 16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

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

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

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

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

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

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

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

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



## Skýringar, frh.:

### 17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

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

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

### 19. Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

### 20. Lausafjánhætta

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

Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirþánlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

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

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samnings-	Innan árs	Eftir	Eftir	Eftir meira
		bundið sjóðsflæði		1 - 2 ár	2 - 5 ár	en 5 ár
<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>
<b>2016</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	49.499	73.124	7.239	13.471	17.315	35.099
Viðskiptaskuldir .....	398	398	398	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	608	608	608	0	0	0
	<u>50.505</u>	<u>74.130</u>	<u>8.245</u>	<u>13.471</u>	<u>17.315</u>	<u>35.099</u>

### 21. Markaðsáhætta

#### Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

#### Fjármálagerningar með fasta vexti

	2017	2016
Fjárskuldir verðtryggðar .....	( 46.709)	( 38.018)

#### Fjármálagerningar með breytilega vexti

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

#### Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

#### Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

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

## Skýringar, frh.:

### 21. Markaðsáhætta, frh.:

#### Verðbólguáhætta

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

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

#### Gangvirði

##### Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

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

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á 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 lausafjóráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

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

### 23. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

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

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

## Skýringar, frh.:

### 23. Tengdir aðilar, frh.:

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

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

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

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

### 24. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru 12 í árslok 2017:

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

### 24. Dótturfélög, frh.:

#### Minnihluti í dótturfélögum

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

### 25. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

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

Reginn hf. hefur skrifað undir kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 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 2019.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins var staðfest á síðasta ári og liggur einnig fyrir samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Reginn hf. hefur nú gert samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbæ ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04. Samkomulagið er með ýmsum fyrirvörum m.a. um samþykki stjórnar Regins hf. Söluverð á hlut Regins hf. í félaginu er 1.276 millj. kr. Reginn hf. á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 m<sup>2</sup> á Smárabbyggðar svæðinu. Eignarhlutinn í heild er bókfærður á 1.478 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. Annars vegar er krafist viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og hins vegar þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Málið var þingfest þann 1. febrúar 2017 í héraðsdómi Reykjaness. Það er mat félagsins að dómsmál þetta hafi óverulega fjárhagslega þýðingu fyrir rekstur og efnahag félagsins enda liggur ekki fyrir á þessu stigi hvort fjárkrafa verði gerð á hendur félaginu né fjárhæð hennar.

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

### 27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

#### a. **Grundvöllur samstæðu**

##### (i) **Dótturfélög**

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

##### (ii) **Minnihluti**

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

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

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

#### b. **Fjárfestingareignir**

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

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

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

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

#### c. **Eignir til eigin nota**

##### (i) **Færsla og mat**

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

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

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

#### **c. Eignir til eigin nota, frh.:**

##### **(i) Fjármálagerningar**

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

##### **Lán og kröfur**

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

##### **Fjárskuldir**

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

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

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

##### **(ii) Hlutfé**

###### **Almennt hlutfé**

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

###### **Kaup á eigin hlutum**

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

#### **d. Virðisrýrnun**

##### **Fjáreignir**

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd 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.

## Skýringar, frh.:

---

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

#### **e. Skuldbindingar**

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

#### **f. Tekjur**

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

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

#### **g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

#### **h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

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

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

#### **i. Tekjuskattur**

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

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

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

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

#### **j. Hagnaður á hlut**

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

#### **k. Starfspáttayfirlit**

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



### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

#### **I. Nýir reikningsskilastaðlar**

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

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

Nýr staðall, IFRS 9, inniheldur nýja viðmiðun vegna flokkunar og mats fjáreigna, en flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Breytt flokkun fjáreigna mun ekki hafa veruleg áhrif á mat viðskiptakrafna, en við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagssumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap og byggja á líkindaútreikningi. Gert er ráð fyrir að upptaka þessara nýju staðla muni hafa óverulegar breytingar í för með sér fyrir samstæðuna.

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

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

# Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2017	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur .....	1.523	1.563	1.698	1.823	6.607
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	120	126	135	136	517
Rekstrartekjur .....	1.643	1.689	1.833	1.959	7.124
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 358)	( 360)	( 367)	( 408)	( 1.493)
Rekstur í fasteignum .....	( 172)	( 175)	( 172)	( 234)	( 753)
Stjórnunarkostnaður .....	( 93)	( 91)	( 89)	( 74)	( 347)
<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
<b>Árið 2016</b>					
Leigutekjur .....	1.391	1.555	1.587	1.578	6.111
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	139	137	130	126	532
Rekstrartekjur .....	1.530	1.692	1.717	1.704	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 302)	( 319)	( 324)	( 343)	( 1.288)
Rekstur í fasteignum .....	( 141)	( 155)	( 133)	( 191)	( 620)
Stjórnunarkostnaður .....	( 84)	( 95)	( 89)	( 90)	( 358)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.003</b>	<b>1.123</b>	<b>1.171</b>	<b>1.080</b>	<b>4.377</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	517	1.352	338	1.538	3.745
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.520</b>	<b>2.475</b>	<b>1.509</b>	<b>2.618</b>	<b>8.122</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	13	6	5	15	39
Fjármagnsgjöld .....	( 596)	( 916)	( 630)	( 744)	( 2.886)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 583)	( 910)	( 625)	( 729)	( 2.847)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	937	1.565	884	1.889	5.275
Tekjuskattur .....	( 187)	( 313)	( 177)	( 355)	( 1.032)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>750</b>	<b>1.252</b>	<b>707</b>	<b>1.534</b>	<b>4.243</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,40	0,81	0,45	0,99	2,78

# Stjórnarháttayfirlýsing

---

## Stjórn og stjórnarhættir

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

## Stjórn

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

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

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

## Stjórnarhættir

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

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

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

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

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

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

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

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

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

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

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

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

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

Á árinu 2017 var hafin vinna við jafnlaunaúttekt með það að markmiði að hljóta vottun á jafnlaunakerfi félagsins. Þá fékk félagið viðurkenningu Creditinfo sem Framúrskarandi fyrirtæki 2017 en ítarleg greining liggur að baki slíkrar viðurkenningar sem sýnir hvaða íslensku fyrirtæki haga rekstri sínum þannig að telja meggi 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. Starfsemi félagsins felst þannig einkum í kaupum og þróun fasteigna til leigu fyrir atvinnurekstur. Tekjur félagsins koma frá leigutökum og frá rekstri og umsjón fasteigna. Félagið leggur áherslu á dreift eignasafn og fjölbreytta leigutaka. Félagið lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheim.

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

## Umhverfi

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

## Starfsfólk og mannréttindi

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

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

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

## Spillingar og mútumál

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

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

# Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

---

## Reginn og samfélagið

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

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

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

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

Reginn hf.  
Ársreikningur samstæðunnar  
2016

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080



# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	9
Efnahagsreikningur .....	10
Eiginfjárfirlit .....	11
Sjóðstreymisyfirlit .....	12
Skýringar .....	13
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl:</b>	
Ársfjórðungayfirlit .....	30
Stjórnarháttaryfirlýsing .....	31
Ófjárhagslegar upplýsingar .....	34

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Reginn hf. er íslenskt 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. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Félagið var skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði árið 2012. Í tengslum við kaup félagsins á CFV 1 ehf. (RA9 ehf.) og Ósvör ehf. (RA10 ehf.) í lok mars 2016 var hlutfé félagsins aukið um 126.600.000 kr. að nafnverði. Nafnverð útgefins hlutfjár í félaginu eftir hlutfjárukninguna er nú 1.555.300.000 kr. Hluthafar í félaginu voru 581 í ársbyrjun en 760 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	12,88%
Stefnir hf. ....	11,88%
Gildi lífeyrissjóður .....	7,38%
Sigla ehf. ....	6,43%
Stapi lífeyrissjóður .....	5,84%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins .....	5,47%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda .....	3,37%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn .....	3,14%
Lífsværk lífeyrissjóður .....	3,08%
Eaton Vance Management .....	2,36%

Eftirfarandi verkefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2016:

Styrkja og efla félagið með því að fylgja eftir fjárfestingastefnu þess með kaupum á fasteignasöfnum og fasteignum.

Undirbúningur að endurfjármögnun félagsins með það að markmiði að skapa möguleika á fjölbreyttri fjármögnun undir einföldu veðfyrirkomulagi.

Fylgja eftir áformum varðandi endurskipulagningu á Smáralind og umhverfi. Meginverkefnið þar er að styrkja og efla verslunarmiðstöðina.

Undirbúa frekari uppbyggingu og þróun Egilshallar í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra leigutaka.

Framfylgja áformum félagsins varðandi uppbyggingu og þróun nýrra verslana- og þjónusturýma í miðbæ Reykjavíkur.

Unnið hefur verið að styrkingu innviða félagsins m.a. með uppfærslu á áhættustefnu félagsins, vinnu við stefnumótun og endurskoðun á innra skipulagi.

Endurskipuleggja innri starfsemi félagsins m.a. með úthýsingu á rekstri í fasteignum, s.s. ræstingar og þrif, sorp og förgun, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla ásamt hluta af rekstri og viðhaldi fasteigna auk orkustýringar.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 6.643 millj. kr. á árinu 2016 samanborið við 5.545 millj. kr. árið 2015. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2016 var 4.377 millj. kr. samanborið við 3.625 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 4.243 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu.

Heildareignir samstæðunnar námu 84.976 millj. kr. í árslok 2016 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 83.027 millj. kr. Eigið fé félagsins var 29.341 millj. kr. og þar af hlutfé 1.555 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 35% í lok árs.

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

---

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2017, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

### Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2016 telur 124 fasteignir samtals 316.113 m<sup>2</sup> að stærð sem flokkast þannig:

Verslunarhúsnæði .....	32%
Skrifstofuhúsnæði .....	32%
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði .....	19%
Hótel .....	5%
Íþróttir og afþreying .....	12%

### Breytingar á eignasafni

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2016 voru eftirfarandi:

Í febrúar samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á öllu hlutfélaganna Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. Með þeim viðskiptum eignaðist Reginn eignasafn sem er metið að heildarvirði 10.050 millj. kr. Eignasafnið samanstendur af 23 fasteignum og er heildar fermetrafjöldi safnsins um 42.000 m<sup>2</sup>. Fasteignasafnið hentar vel starfsemi og áherslum Regins, en megnið af safninu eru eignir með góðu og traustu tekjustreymi byggt á langtíma samningum. Hluti safnsins eru eignir með lægri meðaltekjur byggðar á skemmri samningum og gefa þ.a.l. möguleika á endurskipulagningu. Greitt var fyrir eignarhluti í félögunum með 126,6 millj. eignarhluta í Regin hf. Á fasteignasafninu hvíla lán sem nema um 7.500 millj. kr. Viðskiptin voru endanlega frágengin í framhaldi af hluthafafundi 22. mars þar sem hlutfjárukning var samþykkt.

Keypt var allt hlutfélag í fasteignafélögunum Brekhöllin ehf. og Vatneyri ehf. Eignir í þeim félögum eru Skólastígur 4 og Strandgata 14, báðar staðsettar á Akureyri og hýsa starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar Átaks.

Á árinu var unnið við umfangsmiklar framkvæmdir í tengslum við endurskipulagningu Smáralindar. Um var að ræða breytingar og endurbætur í Austurenda hússins þar sem Hagkaup, Útilif, Síminn og fleiri fyrirtæki opnuðu nýjar verslanir að hausti.

Verslunarhúsnæði að Garðatorgi 4, alls um 1.166 m<sup>2</sup>, var keypt árinu.

Á árinu hefur félagið selt 8 fasteignir og var söluverð þessara eigna 268 millj. kr.

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

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og 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 fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið nú sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

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

---

### **Yfirlýsing stjórnar og forstjóra**

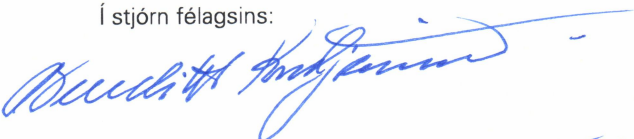



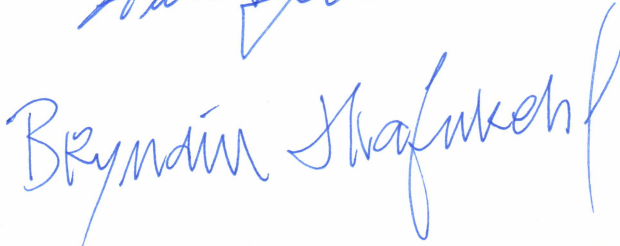
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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 2016 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 14. febrúar 2017.

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 2016. 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 2016 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

### Grundvöllur álits

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

### Lykilþættir endurskoðunar

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

### Lykilþáttur

### Viðbrögð í endurskoðuninni

#### Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna félagsins nam 83.027 millj. kr. í árslok 2016. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.745 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 yfirforum 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 yfirforum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.
- Við yfirforum skýringar í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

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

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

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

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

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

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

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

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

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

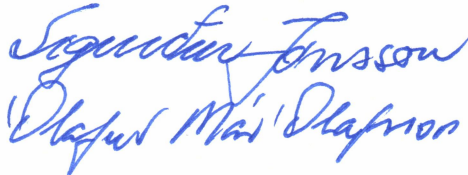
### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

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

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

Kópavogi, 14. febrúar 2017

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrartekjur .....	4	6.643	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 1.908)	( 1.602)
		4.735	3.943
Stjórnunarkostnaður .....		( 358)	( 318)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		4.377	3.625
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	3.745	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	150
Rekstrarhagnaður .....		8.122	7.280
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		39	43
Fjármagnsgjöld .....		( 2.886)	( 2.203)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	( 2.847)	( 2.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		5.275	5.120
Tekjuskattur .....	16	( 1.032)	( 744)
<b>Heildarhagnaður ársins</b> .....		4.243	4.376
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	14	2,78	3,06

Skýringar á bls. 13 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015*
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	83.027	63.949
Eignir til eigin nota .....	10	105	80
Fastafjármunir		<u>83.132</u>	<u>64.029</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	956	1.872
Handbært fé .....	12	888	708
Veltufjármunir		<u>1.844</u>	<u>2.580</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>84.976</u></u>	<u><u>66.609</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.555	1.429
Varasjóðir .....		11.820	9.080
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		4.995	0
Óráðstafað eigið fé .....		10.971	11.755
Eigið fé	13	<u>29.341</u>	<u>22.264</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	15	44.506	37.600
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	5.130	4.062
Langtímaskuldir		<u>49.636</u>	<u>41.662</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	15	4.993	1.874
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17	1.006	809
Skammtímaskuldir		<u>5.999</u>	<u>2.683</u>
Skuldir samtals		<u>55.635</u>	<u>44.345</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>84.976</u></u>	<u><u>66.609</u></u>

\* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 2.  
Skýringar á bls. 13 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit árið 2016

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Árið 2015</b>					
Eigið fé 1.1.2015 .....	1.429	9.080	0	7.379	17.888
Heildarhagnaður ársins .....				4.376	4.376
Eigið fé 31.12.2015 .....	1.429	9.080	0	11.755	22.264
<b>Árið 2016</b>					
Eigið fé 1.1.2016 .....	1.429	9.080	0	11.755	22.264
Heildarhagnaður ársins .....				4.243	4.243
Hlutafjárakning .....	126	2.708			2.834
Framlag í lögbundinn varasjóð .....		32		( 32)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....			4.995	( 4.995)	0
Eigið fé 31.12.2016 .....	1.555	11.820	4.995	10.971	29.341

\* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 2.  
Skýringar á bls. 13 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		4.243	4.376
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9 (	3.745)	( 3.505)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	( 150)
Afskriftir .....	10	9	7
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	2.847	2.160
Tekjuskattur .....	16	1.032	744
		<u>4.386</u>	<u>3.632</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		81	298
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		135	98
		<u>4.602</u>	<u>4.028</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		38	43
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.072)	( 1.697)
Handbært fé frá rekstri .....		<u>2.568</u>	<u>2.374</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	4.546)	( 5.510)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	121	1.146
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	10 (	55)	( 29)
Söluverð eigna til eigin nota .....	10	15	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....		1.002	0
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>3.464)</u>	( <u>4.393)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný lán .....		0	9.342
Skammtímaskuldir, breyting .....		2.718	( 3.860)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	<u>1.642)</u>	( <u>3.402)</u>
Fjármögnunarhreyfingar .....		<u>1.076</u>	<u>2.080</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		180	61
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		708	647
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	12	<u>888</u>	<u>708</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	11.053)	( 3.735)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	98)	( 260)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		8.303	3.940
Hlutafjáráukning .....		2.834	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		14	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	9 (	146)	( 1.442)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	146	1.442

Skýringar á bls. 13 - 29 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 27.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 14. febrúar 2017.

### 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. Breytt framsetning

Félagið hefur breytt framsetningu á eigin fé á þann veg að matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytinga fjárfestingareigna og annarri afkomu. Auk þess er nú bundinn hlutdeildarreikningur á meðal eigin fjár sem inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga á árinu 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Félagið hefur breytt framsetningu starfsþátta þar sem stjórnendur horfa á reksturinn sem eina heild. Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur því ekki starfsþáttayfirlit.

### e. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 9 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 16 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

## Skýringar, frh.:

### 3. Ákvörðun gangvirðis

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2016	2015
Leigutekjur .....	6.111	4.997
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	532	548
Rekstrartekjur samtals .....	6.643	5.545

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 8 ár (2015: 7 ár).

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2016 (desember 2015). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2016	2015
Innan 1 árs .....	6.442	5.219
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	18.648	15.082
Eftir meira en 5 ár .....	22.863	19.020
	47.953	39.321

Um 10% af leigutekjum samstæðunnar 2016 komu frá stærsta leigutakanum samanborið við 14% árið 2015.

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2016	2015
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	989	756
Tryggingar .....	71	56
Rekstur í fasteignum .....	620	625
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	228	165
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>1.908</u>	<u>1.602</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	404	429
Lífeyrисиðgjöld .....	45	46
Önnur launatengd gjöld .....	37	47
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>486</u>	<u>522</u>
Ársverk að meðaltali .....	32	53
Stöðugildi í lok árs .....	26	54

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	260	301
Stjórnunarkostnaður .....	226	221
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>486</u>	<u>522</u>

### 7. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi .....	10	9
Önnur þjónusta .....	23	22
Þóknun til endurskoðanda .....	<u>33</u>	<u>31</u>

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	39	43
Fjármunatekjur samtals .....	<u>39</u>	<u>43</u>
Vaxtagjöld .....	( 2.102)	( 1.555)
Verðbætur .....	( 784)	( 648)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 2.886)</u>	<u>( 2.203)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 2.847)</u>	<u>( 2.160)</u>

## 9. Fjárfestingareignir

### Ákvörðun gangvirðis

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

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2015:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarlutfall er áætlað 97,5-98,0%, meðaltal 97,6% (2015: 96,5-98,0%, meðaltal 96,7%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 3.745 millj. kr. (2015: 3.505 millj. kr.).

### Sundurliðun fjárfestingareigna 2016:

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

### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2016:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr. ....	590-14.700	520-4.100	450-2.000	2.700-4.900	1.100-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr. ....	3.115	2.115	1.361	3.733	2.156	2.577
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,2-9,0%	5,7-8,7%	6,4-9,0%	6,0-6,4%	5,7-8,0%	
Vegið meðaltal .....	6,7%	6,5%	6,9%	6,1%	5,8%	6,5%

**9. Fjárfestingareignir, frh.:**

**Sundurliðun fjárfestingareigna 2015:**

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir og afþreying	Alls
<b>Bókfært verð</b>						
Staða 1.1. ....	23.875	12.350	5.077	4.978	7.357	53.637
Fjárfesting á árinu .....	1.102	3.520	2.898	0	212	7.732
Endurbætur á árinu .....	340	290	129	100	654	1.513
Selt á árinu .....	( 626)	( 67)	( 1.694)	0	( 51)	( 2.438)
Matsbreyting ársins .....	348	1.317	794	479	567	3.505
Staða 31.12. ....	25.039	17.410	7.204	5.557	8.739	63.949

**Helstu forsendur í virðislíkaninu 2015:**

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr. ....	500-11.700	940-3.700	660-1.600	2.700-4800	1.100-3.100	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr. ....	2.700	2.076	1.255	3.743	2.156	2.368
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,3-8,6%	6,2-8,2%	6,4-8,5%	6,2-6,4%	5,9-8,0%	
Vegið meðaltal .....	6,7%	6,6%	6,8%	6,3%	5,9%	6,5%

	2016		2015	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
<b>Næmisgreining gangvirðis:</b>				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	5.119	( 5.119)	3.790	( 3.790)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	7.428	( 6.422)	5.547	( 4.800)

**Veðsetning og ábyrgðarskuldbindingar**

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 75.229 millj. kr. (2015: 59.327 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 47.493 millj. kr. (2015: 38.804).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 2.574 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 1.878 millj. kr.). Virðisaukaskattkvöð 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 54.739 millj. kr. (2015: 42.640 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 79.016 millj. kr. (2015: 67.156 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 4.500 millj. kr. (2015: 4.500 millj. kr.).



## Skýringar, frh.:

### 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2016	2015
<b>Kostnaðarverð</b>		
Heildarverð 1.1. ....	101	72
Keypt á árinu .....	55	29
Selt á árinu .....	( 27)	0
Heildarverð 31.12. ....	129	101
<b>Afskriftir</b>		
Afskrifað 1.1. ....	21	14
Afskrift ársins .....	9	7
Afskriftir færðar út .....	( 6)	0
Afskrifað 31.12. ....	24	21
Bókfært verð 31.12 .....	105	80

### 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2016	2015
Viðskiptakröfur .....	418	268
Eftirstöðvar söluverðs .....	146	1.442
Aðrar skammtímakröfur .....	392	162
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	956	1.872

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 18.

### 12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

### 13. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.555 millj. kr. í árslok 2016 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Í lok mars gaf félagið út hlutfé að nafnverði 126 millj. kr. vegna kaupa félagsins á fasteignafélögunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.

#### Varasjóðir

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:

	2016	2015
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....	11.431	8.723
Lögbundinn varasjóður .....	389	357
Varasjóðir alls .....	11.820	9.080

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

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga á árinu 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

#### **Eiginfjárstýring**

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

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundi 20. apríl 2015 og staðfest óbreytt á stjórnarfundi 11. maí 2016.

#### **Arður**

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2016 og 2015. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2017.

### 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 hlutfjár. 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 hlutfé.

	2016	2015
Hagnaður ársins .....	4.243	4.376
Hlutfé í ársbyrjun .....	1.429	1.429
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	98	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu .....	1.527	1.429
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	2,78	3,06

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir

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

	2016	2015
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	45.803	38.804
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 1.297)	( 1.204)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>44.506</u>	<u>37.600</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda .....	1.297	1.204
Skammtímalánalínur vegna framkvæmda og kaupa á eignum .....	3.696	670
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	<u>4.993</u>	<u>1.874</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>49.499</u>	<u>39.474</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vextir 2016	Bókfært verð 2016	Vextir 2015	Bókfært verð 2015
Verðtryggðar skuldir .....	2022-2043	3,85%	14.568	3,85%	14.741
Verðtryggðar skuldir .....	2043	3,95%	8.429	3,95%	8.571
Verðtryggðar skuldir .....	2040	3,90%	7.790	3,90%	7.836
Verðtryggðar skuldir .....	2022	3,60%	1.497	3,60%	1.502
Verðtryggðar skuldir .....	2043	4,35%	5.734	4,35%	5.724
Óverðtryggðar skuldir .....	2017-2023	6,4%-7,5%	11.481	7,50%	1.100
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			<u>49.499</u>		<u>39.474</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2016	2015
Afborgun 2016 .....	-	1.204
Afborgun 2017 .....	1.297	1.277
Afborgun 2018 .....	8.786	1.350
Afborgun 2019 .....	1.377	1.356
Afborgun 2020 .....	1.383	1.362
Afborgun 2021 .....	1.388	1.367
Afborganir síðar .....	<u>31.572</u>	<u>30.888</u>
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	<u>45.803</u>	<u>38.804</u>

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2016.

## Skýringar, frh.:

### 16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

		2016		2015
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		5.275		5.120
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	1.055	20,0%	1.024
Breyting á niðurfærslu tekjuskattseignar .....	0,0%	0	( 5,5%)	( 280)
Mismunur á áætluðum og álögðum gjöldum .....	( 0,4%)	( 23)	0,0%	0
Virkur tekjuskattur .....	19,6%	1.032	14,5%	744

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2016	2015
Tekjuskattsskuldbinding 1.1 .....	4.062	3.310
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu .....	36	8
Tekjuskattur ársins .....	1.032	744
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....	5.130	4.062

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota .....	5.803	4.988
Viðskiptakröfur .....	4	( 13)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 677)	( 913)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....	5.130	4.062

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	594	1.630
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	193	660
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	436	436
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	790	789
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	104	104
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	376	395
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	80	9
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	324	543
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....	487	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	3.384	4.566

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2016 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

## Skýringar, frh.:

### 17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2016	2015
Viðskiptaskuldir .....	398	295
Áfallnir ógreiddir vextir .....	371	332
Aðrar skammtímaskuldir .....	237	182
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	1.006	809

### 18. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

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

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

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

### 19. Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenna niðurfærslan er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 26 millj. kr. í árslok (2015: 62 millj. kr.).

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

	Skýr.	2016	2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	956	1.872
Handbært fé .....	12	888	708
Mesta mögulega tap samtals .....		1.844	2.580

## Skýringar, frh.:

### 20. Lausafjánhætta

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

Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 3.104 millj. kr. í árslok 2016 (2015: 3.170 millj. kr.).

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði		Eftir		
		Innan árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár	
<b>2016</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	49.499	73.124	7.239	13.471	17.315	35.099
Viðskiptaskuldir .....	398	398	398	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	608	608	608	0	0	0
	<u>50.505</u>	<u>74.130</u>	<u>8.245</u>	<u>13.471</u>	<u>17.315</u>	<u>35.099</u>
<b>2015</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	39.474	60.728	3.430	5.609	8.418	43.271
Viðskiptaskuldir .....	295	295	295	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	514	514	514	0	0	0
	<u>40.283</u>	<u>61.537</u>	<u>4.239</u>	<u>5.609</u>	<u>8.418</u>	<u>43.271</u>

### 21. Markaðsáhætta

#### Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

#### Fjármálagerningar með fasta vexti

	2016	2015
Fjárskuldir verðtryggðar .....	( 38.018)	( 38.374)

#### Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé .....	888	708
Fjárskuldir óverðtryggðar .....	( 11.481)	( 1.100)

#### Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

#### Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 106 millj. kr. (2015: 4 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2015.

## Skýringar, frh.:

### 21. Markaðsáætla, frh.:

#### Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 38.018 millj. kr. (2015: 38.374 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2016 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 380 millj. kr. (2015: 384 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### 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.

	2016		2015	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	49.499	50.124	39.474	40.050

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

### 22. Rekstraráætla

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

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

### 23. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2016	2015
Tómas Kristjánsson, varaformaður ( 50% eign í Siglu ehf.) .....	50.000	61.133
Finnur Reyf Stefánsson, varamaður ( 50% eign í Siglu ehf.) .....	50.000	61.133
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður .....	10	10
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri .....	122	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. ....	24	24

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

## Skýringar, frh.:

### 23. Tengdir aðilar, frh.:

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

	2016		2015	
	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mót-framlag í lífeyrissjóð
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarformaður .....	6,4	0,7	6,1	0,6
Tómas Kristjánsson, varaformaður .....	3,2	0,3	3,1	0,2
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður .....	3,6	0,3	2,4	0,2
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður .....	3,6	0,3	3,6	0,3
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður .....	3,2	0,3	3,2	0,3
Jón Steindór Valdimarsson, fv. stjórnarmaður .....	0,0	0,0	1,1	0,1
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, varamaður í stjórn .....	0,9	0,1	0,4	0,0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri .....	39,6	5,5	31,4	4,3
Fjórir framkvæmdastjórnar .....	84,1	9,4	72,7	8,5
Alls .....	144,6	16,9	124,0	14,5

Félagið nýtti í lok október kauprétt á eigninni Garðatorgi 4. Seljandi eignarinnar, Klasi fjárfesting hf., er í meirihlutaæigu Siglu ehf. sem er fjárhagslega tengdur aðili. Kaupverð eignarinnar var 364 millj. kr. 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.

### 24. Dóttur- og hlutdeildarfélag

Dóttur- og hlutdeildarfélag Regins hf. voru 11 í árslok 2016:

	Eignarhlutur	
	2016	2015
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. ....	100%	100%
Smáralind ehf. ....	100%	100%
Knatthöllin ehf. ....	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf. ....	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf. ....	100%	100%
220 Miðbær ehf. ....	50%	-
Almenna byggingafélagið ehf. (sameinað Reginn atvinnuhúsnæði ehf.) .....	-	100%
Goshóll ehf. (sameinað Reginn atvinnuhúsnæði ehf.) .....	-	100%
Stórhöfði ehf. (sameinað Reginn atvinnuhúsnæði ehf.) .....	-	100%
Summit ehf. (sameinað Reginn atvinnuhúsnæði ehf.) .....	-	100%
Vist ehf. (sameinað Reginn atvinnuhúsnæði ehf.) .....	-	100%
RA5 ehf. ....	100%	100%
Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. (sameinað RA5 ehf.) .....	-	100%
RA 6 ehf. (sameinað RA5 ehf.) .....	-	100%
RA 7 ehf. (sameinað RA5 ehf.) .....	-	100%
RA 8 ehf. (Sameinað RA5 ehf.) .....	-	100%
RA 9 ehf. (áður CFV 1 ehf.) .....	100%	-
RA 10 ehf. (áður Ósvör ehf.) .....	100%	-
RA 11 ehf. (áður H12 ehf. sameinað RA 10 ehf.) .....	-	-
RA 12 ehf. (áður Stillholt ehf. sameinað RA 10 ehf.) .....	-	-
RA 13 ehf. (áður Þrekhöllin ehf.) .....	100%	-
RA 14 ehf. (áður Vatneyri ehf.) .....	100%	-



### 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 á næstu tveimur árum.

Samstæðan er með heildsöluleigu á 3.340 m<sup>2</sup> og er heildarskuldbinding vegna þess á næsta ári óveruleg.

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir íbúðabyggð, verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignarhlutur félagsins í svæðinu er 34%. Bókfært virði eignarhlutarins er 868 millj. kr. í lok árs.

Þann 17. desember 2016 var undirritað samkomulag á milli Regins hf., Vátryggingarfélags Íslands hf. og eigenda fasteignafélagsins FM-húsa ehf. um kaup Regins hf. og Vátryggingarfélags Íslands hf. á 63% hlutfjár í FM-húsum ehf. Ef að kaupin ganga eftir, verður eignarhlutur Regins hf. í félaginu 47%. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 3.750 millj.kr.

Þann 21. desember 2016 var undirritað kauptilboð milli Regins hf. og eigenda fasteignafélagsins U6 ehf. um kaup Regins hf. á öllu hlutfé í félaginu. Kaupin miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 2.700 mkr.

### 26. Önnur mál

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

### 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 aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

##### (ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

#### b. Fjárfestingareignir

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **b. Fjárfestingareignir frh.**

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

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

#### **c. Eignir til eigin nota**

##### **(i) Færsla og mat**

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

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

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

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

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

##### **(i) Fjármálagerningar**

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

##### **Lán og kröfur**

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

##### **Fjárskuldir**

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

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### (ii) Hlutfé

#### *Almennt hlutfé*

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

#### *Kaup á eigin hlutum*

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

### d. Virðisýrning

#### *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisýrningu fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð 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.

Virðisýrningu 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. Virðisýrningu fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisýrningu. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisýrningu.

Virðisýrningu er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

### e. 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.

### f. Tekjur

#### (i) Leigutekjur

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

### g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

### h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

### **27. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **i. Tekjuskattur**

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

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

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

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

#### **j. Hagnaður á hlut**

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

#### **k. Starfspáttayfirlit**

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

#### **l. 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 2016 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2016, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

# Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

<b>Árið 2016</b>	<b>1. árs- fjórðungur</b>	<b>2. árs- fjórðungur</b>	<b>3. árs- fjórðungur</b>	<b>4. árs- fjórðungur</b>	<b>Samtals</b>
Leigutekjur .....	1.391	1.555	1.587	1.578	6.111
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	139	137	130	126	532
Rekstrartekjur .....	1.530	1.692	1.717	1.704	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 302)	( 319)	( 324)	( 343)	( 1.288)
Rekstur í fasteignum .....	( 141)	( 155)	( 133)	( 191)	( 620)
Stjórnunarkostnaður .....	( 84)	( 95)	( 89)	( 90)	( 358)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.003</b>	<b>1.123</b>	<b>1.171</b>	<b>1.080</b>	<b>4.377</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	517	1.352	338	1.538	3.745
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.520</b>	<b>2.475</b>	<b>1.509</b>	<b>2.618</b>	<b>8.122</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	13	6	5	15	39
Fjármagnsgjöld .....	( 596)	( 916)	( 630)	( 744)	( 2.886)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 583)	( 910)	( 625)	( 729)	( 2.847)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	937	1.565	884	1.889	5.275
Tekjuskattur .....	( 187)	( 313)	( 177)	( 355)	( 1.032)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>750</b>	<b>1.252</b>	<b>707</b>	<b>1.534</b>	<b>4.243</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,52	0,81	0,45	0,99	2,78
<b>Árið 2015</b>					
Leigutekjur .....	1.107	1.231	1.281	1.378	4.997
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	135	138	136	139	548
Rekstrartekjur .....	1.242	1.369	1.417	1.517	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 218)	( 238)	( 265)	( 256)	( 977)
Rekstur í fasteignum .....	( 144)	( 150)	( 139)	( 192)	( 625)
Stjórnunarkostnaður .....	( 81)	( 75)	( 73)	( 89)	( 318)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>799</b>	<b>906</b>	<b>940</b>	<b>980</b>	<b>3.625</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	333	705	545	1.922	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	9	67	74	150
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.132</b>	<b>1.620</b>	<b>1.552</b>	<b>2.976</b>	<b>7.280</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	13	7	8	15	43
Fjármagnsgjöld .....	( 427)	( 827)	( 745)	( 204)	( 2.203)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 414)	( 820)	( 737)	( 189)	( 2.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	718	800	815	2.787	5.120
Tekjuskattur .....	( 144)	( 160)	( 163)	( 277)	( 744)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>574</b>	<b>640</b>	<b>652</b>	<b>2.510</b>	<b>4.376</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,40	0,45	0,46	1,76	3,06

# Stjórnarháttayfirlýsing

---

## Stjórn og stjórnarhættir

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

## Stjórn

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

Stjórn félagsins í árslok 2016 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Benedikt K. Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá desember 2012. Bryndís Hrafnkelsdóttir, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson, varaformaður stjórnar, hafa setið í stjórn frá apríl 2014 og Albert Þór Jónsson frá apríl 2015. Í varastjórn sitja Finnur Reyf Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir. Engin breyting var á stjórn félagsins á aðalfundi 2016. Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

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

## Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 11. maí 2016 og eru aðgengilegar á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Starfsreglur undirnefnda voru staðfestar á stjórnarfundi þann 11. maí 2016 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2016 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Albert Þór Jónsson, ásamt utanaðkomandi löggiltum endurskoðanda. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 11. maí 2016. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2016 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Benedikt K. Kristjánsson, formaður, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. 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, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 11. maí 2016.

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 starfsemi markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

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

Stjórn félagsins og forstjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé 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, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2016-2017. Slíkt árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á styrkleika og veikleika í störfum og verklagi og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við að bæta störf sín og auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Mæting á stjórnarfundi var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn yfirfór hvernig henni tókst að uppfylla fjárhags- og starfsáætlun sína fyrir liðið starfsár.

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

Á árinu 2016 voru haldnir 24 stjórnarfundir, 7 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar.

Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Regins hf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 11. maí 2016 þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 14. febrúar 2017 og er nánari upplýsingar um hana að finna á heimasíðu félagsins. Stjórn samþykkti einnig umhverfisstefnu félagsins á fundi þann 14. febrúar 2017. Félagið leggur áherslu á að minnka sóun og bæta umhverfisvitund starfsmanna og viðskiptavina. Á vefsíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is) er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum.



# Ófjárhagslegar upplýsingar

---

## Um Reginn

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið 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 liðsheild.

## Reginn og samfélagið

Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir samfélagið, starfsmenn og hluthafa.

## Umhverfi

Félagið hefur sett sér umhverfisstefnu sem nær til fasteigna félagsins og umhverfis þeirra. Nær hún m.a. til vistvæns byggingarefnis, orkunýtingar og flokkunar sorps. Starfsfólk félagsins vinnur eftir stefnunni og hefur hana til hliðsjónar í starfi. Umhverfisstefnan er frá 14. febrúar 2017 og er aðgengileg á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

## Starfsfólk

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem hefur það 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 er frá 25. apríl 2016 og er aðgengileg á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

## Spillingar og mútumál

Í starfs- og siðareglum er stjórnendum og starfsmönnum skylt að láta aldrei einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavina þess. Starfsmönnum ber að tilkynna mögulega hagsmunaárekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns. Reglurnar eru frá 11. maí 2016 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

## Mannréttindamál

Í starfs- og siðareglum er mælt svo fyrir að starfsmenn skuli koma fram af heiðarleika. Virðing, sæmd, sanngirni og kurteisi skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavinina, samstarfsmenn og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Öll áreitni og mismunun á grundvelli kyns, kynþáttar, kynhneigðar, uppruna, litarhafts, trúarbragða, aldurs, fötlunar, hjúskapar- og/eða fjölskyldustöðu er með öllu óheimil.

## Samfélagsleg ábyrgð

Félagið hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð með það að leiðarljósi að félagið hafi jákvæð áhrif 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 samfélagslega ábyrgð er frá 14. febrúar 2017 og hún aðgengileg á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Reginn hf.  
Ársreikningur samstæðunnar  
2015

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	7
Efnahagsreikningur .....	8
Eiginfjárfirlit .....	9
Sjóðstreymisyfirlit .....	10
Skýringar .....	11
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl:</b>	
Ársfjórðungsyfirlit .....	29
Stjórnarháttaryfirlýsing .....	30

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Reginn hf. er íslenskt 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. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi og Egilshöll í Grafarvogi.

Félagið var skráð í Kauphöll Íslands að undangengnu almennu útboði árið 2012. Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.428.700.000 kr. Hluthafar í félaginu voru 628 í ársbyrjun en 581 í árslok, og eru tíu stærstu hluthafar eftirfarandi:

	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	14,59%
Stefnir hf. ....	12,62%
Sigla ehf. ....	8,56%
Gildi lífeyrissjóður .....	7,99%
Stapi lífeyrissjóður .....	6,21%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins .....	4,13%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda .....	3,87%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn .....	3,77%
Júpiter rekstrarfélag hf. ....	3,32%
Lífsverk lífeyrissjóður .....	2,88%

Eftirfarandi verkefni, umfram hefðbundin rekstrarverkefni, hafa verið fyrirferðamest hjá stjórnendum félagsins á árinu 2015:

Stækkun og styrking félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu þess með kaupum á eignum og eignasöfnum.

Grisjun eignarsafnsins með sölu á minni og óhagkvæmari eignum.

Hafin er vinna við endurskipulagningu á Smáralind og umhverfi með það að leiðarljósi að styrkja og efla verslanamiðstöðina.

Aukin uppbygging við Egilshöll í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra leigutaka.

Þátttaka í uppbyggingu og kaup nýrra verslana og þjónusturýma í miðbæ Reykjavíkur s.s. Hafnartorg og Austurstræti.

Unnið hefur verið að styrkingu innviða félagsins m.a. með uppfærslu á áhættustefnu félagsins, vinnu við stefnumótun og endurskoðun á innra skipulagi.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.545 millj. kr. á árinu 2015 samanborið við 4.765 millj. kr. árið 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2015 var 3.625 millj. kr. samanborið við 3.035 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 4.376 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi.

Heildareignir samstæðunnar námu 66.609 millj. kr. í árslok 2015 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir 63.949 millj. kr. Eigið fé félagsins var 22.264 millj. kr. og þar af hlutafé 1.429 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 33% í lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2016, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

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

---

### Eignasafn félagsins

Eignasafn félagsins í árslok 2015 telur 107 fasteignir samtals 272.420 m<sup>2</sup> að stærð sem flokkast þannig:

Verslunarhúsnæði .....	35%
Skrifstofuhúsnæði .....	28%
Ferðaiðnaður, iðnaðar- og geymsluhúsnæði .....	24%
Íþróttir og afþreying .....	13%

### Breytingar á eignasafni

Helstu breytingar á eignasafni félagsins árið 2015 voru eftirfarandi:

Í byrjun maí samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á eignasafni Fastengis ehf. dótturfélagi Íslandsbanka. Um var að ræða safn 79 eigna alls 62.000 m<sup>2</sup> að stærð. Útleiguhlutfall í safninu var við kaupin lágt. Keyptar eignir hentuðu mjög vel inn í eignasafn Regins. Kaupin voru fjármögnuð að stærstum hluta með aukinni skuldsetningu.

Félagið keypti fasteignirnar Lækjargata 2, Austurstræti 22 og Austurstræti 22a af Reykjavíkurborg í ágúst. Um er að ræða hús sem voru endurbyggð í kjölfar bruna 2007. Húsin eru hágæða eignir staðsettar á einum besta stað í miðborginni. Húsin eru alls 2.386 m<sup>2</sup>.

Á árinu hófust framkvæmdir í tengslum við endurskipulagningu Smáralindar m.a. með endurbótum á Smárabíó, bílastæðahúsi og upp færslu á húskerfum.

Unnið var að frekari útfærslu og þróun á 8.000 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hafnartorg) sem félagið keypti á árinu 2014. Framkvæmdir hófust á árinu og er áætlað að verkefnið verði afhent Reginn í byrjun árs 2018.

Í september var tekið í notkun 2.250 m<sup>2</sup> fimleikahúss við Egilshöll. Reykjavíkurborg leigir allt húsið m.a. undir starfsemi fimleikadeildar Fjölnis. Einnig var gervigras á innanhússvelli endurnýjað og uppfyllir grasið nú FIFA 2 Star staðal Alþjóðaknattspyrnusambandsins.

Í nóvember var undirritað samkomulag við eigendur félaganna Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. um kaup Regins á öllu hlutafé félaganna. Með þeim viðskiptum eignast Reginn eignasafn sem er metið að heildarvirði 10.050 millj. kr. Eignasafnið samanstendur af 23 fasteignum og er heildar fermetrafjöldi safnsins um 42.000 m<sup>2</sup>. Fasteignasafnið hentar vel starfsemi og áherslum Regins, en megnið af safninu eru eignir með góðu og traustu tekjustreymi byggt á langtíma samningum. Hluti safnsins eru eignir með lægri meðaltekjur byggðar á skemmri samningum og gefa þ.a.l. möguleika á endurskipulagningu. Greitt verður fyrir eignarhluti í félögunum með 126,6 millj. eignahluta í Regin hf. Á fasteignasafninu hvíla lán sem nema um 7.500 millj. kr. Beðið er afgreiðslu hluthafafundar Regins hf. á hlutafjárukningunni.

Á árinu hefur félagið selt 29 fasteignir sem eru alls 20.080 m<sup>2</sup> að stærð. Söluverð þessa eigna var 2.588 millj. kr.

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

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og 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 fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

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

---

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015.

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 2015 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogi, 1. mars 2016.

Í stjórn félagsins:



The image shows four handwritten signatures in blue ink, arranged in two columns. The signatures are:   
Top left: A signature that appears to be 'Sinnas Gunnarsson'.   
Middle left: A large, stylized signature that appears to be 'Jóhanna'.   
Top right: A signature that appears to be 'Ólafur Guðmundsson'.   
Middle right: A signature that appears to be 'Alvina Jónsdóttir'.   
Bottom right: A signature that appears to be 'Bryndís Hrafnkelsdóttir'.

Forstjóri:



The image shows a single handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Alf Skarphéðinn'.

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 1. mars 2016.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	<b>Skýr.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Rekstrartekjur .....	5	5.545	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 1.602)	( 1.438)
		<u>3.943</u>	<u>3.327</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 318)	( 292)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		3.625	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	3.505	1.206
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		<u>150</u>	<u>0</u>
Rekstrarhagnaður .....		7.280	4.241
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		43	35
Fjármagnsgjöld .....		( 2.203)	( 1.496)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	<u>( 2.160)</u>	<u>( 1.461)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		5.120	2.780
Tekjuskattur .....	16	( 744)	( 551)
<b>Heildarhagnaður ársins</b> .....		<u><u>4.376</u></u>	<u><u>2.229</u></u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	14	3,06	1,61

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	63.949	53.637
Eignir til eigin nota .....	10	80	58
Fastafjármunir		<u>64.029</u>	<u>53.695</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	1.872	389
Handbært fé .....	12	708	647
Veltufjármunir		<u>2.580</u>	<u>1.036</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>66.609</u></u>	<u><u>54.731</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.429	1.429
Varasjóðir .....		9.080	9.080
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		7.415	4.947
Óráðstafað eigið fé .....		4.340	2.432
Eigið fé	13	<u>22.264</u>	<u>17.888</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	15	37.600	29.822
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	4.062	3.310
Langtímaskuldir		<u>41.662</u>	<u>33.132</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	15	1.874	3.039
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17	809	672
Skammtímaskuldir		<u>2.683</u>	<u>3.711</u>
Skuldir samtals		<u>44.345</u>	<u>36.843</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>66.609</u></u>	<u><u>54.731</u></u>

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit árið 2015

---

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Árið 2014</b>					
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Heildarhagnaður ársins .....			945	1.284	2.229
Framlag í lögbundinn varasjóð .....		32		( 32)	0
Hlutfjárukning .....	129	1.988			2.117
Eigið fé 31.12.2014 .....	<u>1.429</u>	<u>9.080</u>	<u>4.947</u>	<u>2.432</u>	<u>17.888</u>
<b>Árið 2015</b>					
Eigið fé 1.1.2015 .....	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888
Heildarhagnaður ársins .....			2.468	1.908	4.376
Eigið fé 31.12.2015 .....	<u>1.429</u>	<u>9.080</u>	<u>7.415</u>	<u>4.340</u>	<u>22.264</u>

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður ársins .....		4.376	2.229
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9 (	3.505)	( 1.206)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	150)	0
Afskriftir .....	10	7	5
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	2.160	1.461
Tekjuskattur .....	16	744	551
		<u>3.632</u>	<u>3.040</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		298	0
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		98	( 163)
		<u>4.028</u>	<u>2.877</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		43	35
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.697)	( 1.240)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.374</u>	<u>1.672</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	5.510)	( 3.148)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	1.146	54
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	10 (	29)	( 39)
Söluverð eigna til eigin nota .....	10	0	3
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.393)</u>	<u>( 3.130)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný lán .....		9.342	9.469
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	3.860)	( 1.678)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	3.402)	( 6.259)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.080</u>	<u>1.532</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		61	74
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		647	573
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	12	<u>708</u>	<u>647</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9 (	3.735)	( 9.215)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	260)	( 274)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		3.940	7.128
Hlutfjárakning .....		0	2.117
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		0	40
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	9 (	1.442)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	1.442	0

Skýringar á bls. 11 - 28 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2015 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

## 2. Grundvöllur reikningskilanna

### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 26.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 1. mars 2016.

### b. Grundvöllur matsaðferða

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

### c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í 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 - mat fjárfestingareigna.

Skýring 16 - nýting 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.

## 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.

## Skýringar, frh.:

### 3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

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

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

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

Samstæðan færir tilfærslur 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. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfsþætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur eigna í endurskipulagningu

#### Rekstrarstarfsþættir 2015

	Móður- félag	Atvinnu- eignir	Smára- lind	Egils- höll	Endur- skipu- lagning eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur .....	0	2.732	1.432	585	267	( 19)	4.997
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	0	0	394	154	0	0	548
Rekstrartekjur innan samstæðu ..	125	0	0	0	0	( 125)	0
	125	2.732	1.826	739	267	( 144)	5.545
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna .....	0	( 520)	( 244)	( 100)	( 113)	0	( 977)
Rekstur í fasteignum .....	0	0	( 479)	( 148)	0	2	( 625)
Stjórnunarkostnaður .....	( 335)	( 61)	( 45)	( 13)	( 6)	142	( 318)
(Rekstrartap) -hagnaður							
fyrir matsbreytingu .....	( 210)	2.151	1.058	478	148	0	3.625
Matsbreyting							
fjárfestingareigna .....	0	1.490	199	599	1.217	0	3.505
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna .....	0	35	0	0	115	0	150
(Rekstrartap) -hagnaður .....	( 210)	3.676	1.257	1.077	1.480	0	7.280
Hrein fjármagnsgjöld .....							( 2.160)
Tekjuskattur .....							( 744)
Heildarhagnaður ársins .....							4.376
Eignir 31.12.2015 .....	30.455	39.474	18.524	11.358	7.180	( 40.382)	66.609
Skuldir 31.12.2015 .....	8.470	25.844	10.035	7.741	3.674	( 11.139)	44.625

## Skýringar, frh.:

### 4. Starfsþáttayfirlit, frh.: Rekstrarstarfsþættir 2014

	Móður- félag	Atvinnu- eignir	Smára- lind	Egils- höll	Endur- skipu- lagning eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur .....	0	2.266	1.413	571	0	( 13)	4.237
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	0	0	389	139	0	0	528
Rekstrartekjur innan samstæðu ..	118	0	0	0	0	( 118)	0
	118	2.266	1.802	710	0	( 131)	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	0	( 527)	( 242)	( 89)	0	0	( 858)
Rekstur í fasteignum .....	0	0	( 426)	( 154)	0	0	( 580)
Stjórnunarkostnaður .....	( 302)	( 58)	( 45)	( 18)	0	131	( 292)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingu .....	( 184)	1.681	1.089	449	0	0	3.035
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	0	218	701	287	0	0	1.206
(Rekstrartap) -hagnaður .....	( 184)	1.899	1.790	736	0	0	4.241
Hrein fjármagnsgjöld .....							( 1.461)
Tekjuskattur .....							( 551)
Heildarhagnaður ársins .....							<u>2.229</u>
Eignir 31.12.2014 .....	26.542	33.890	17.666	8.979	0	( 32.346)	54.731
Skuldir 31.12.2014 .....	8.654	22.974	9.955	6.082	0	( 10.822)	36.843

### 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2015	2014
Leigutekjur .....	4.997	4.237
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	548	528
Rekstrartekjur samtals .....	<u>5.545</u>	<u>4.765</u>

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2014: 8 ár).

## Skýringar, frh.:

### 5. Rekstrartekjur, frh.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2015 (desember 2014). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2015	2014
Innan 1 árs .....	5.219	4.533
Eftir 1 ár en innan 5 ára .....	15.082	14.218
Eftir meira en 5 ár .....	19.020	19.315
	<u>39.321</u>	<u>38.066</u>

Um 14% af leigutekjum samstæðunnar 2015 komu frá stærsta leigutakanum samanborið við 17% árið 2014.

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga .....	756	647
Tryggingar .....	56	56
Rekstur í fasteignum .....	625	580
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	165	155
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>1.602</u>	<u>1.438</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	429	390
Lífeyrisgjöld .....	46	37
Önnur launatengd gjöld .....	47	39
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>522</u>	<u>466</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	53	50
Stöðugildi í lok árs .....	54	51

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	321	245
Stjórnunarkostnaður .....	201	221
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>522</u>	<u>466</u>

### 8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	<u>43</u>	<u>35</u>
Fjármunatekjur samtals .....	<u>43</u>	<u>35</u>
Vaxtagjöld .....	( 1.555)	( 1.230)
Verðbætur .....	( 648)	( 266)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 2.203)</u>	<u>( 1.496)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 2.160)</u>	<u>( 1.461)</u>

## 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 fjárfestingareignirnar falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa, sex mánaða meðaltal 2014) 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% (2014:70%) 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 96,5-98,0%, meðaltal 96,7% (2014: 96,5-98,0%, meðaltal 96,8%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 3.505 millj. kr. (2014: 1.206 millj. kr.).

### Sundurliðun fjárfestingareigna 2015:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls
<b>Kostnaðarverð</b>					
Staða 1.1. ....	22.491	10.779	8.943	5.240	47.453
Fjárfesting á árinu .....	1.102	3.520	2.898	212	7.732
Endurbætur á árinu .....	340	290	229	654	1.513
Selt á árinu .....	( 487)	( 67)	( 1.413)	( 51)	( 2.018)
Staða 31.12. ....	23.446	14.522	10.657	6.055	54.680
<b>Matsbreyting</b>					
Staða 1.1. ....	1.384	1.571	1.112	2.117	6.184
Selt á árinu .....	( 139)	0	( 281)	0	( 420)
Matsbreyting ársins .....	348	1.317	1.273	567	3.505
Staða 31.12. ....	1.593	2.888	2.104	2.684	9.269
Bókfært verð 31.12 .....	25.039	17.410	12.761	8.739	63.949



## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2015:

	Verzlunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Ferða-, iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Íþróttir og afþreying	Alls
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr. ....	500-11.700	940-3.700	660-5.000	1.100-3.100	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr. ....	2.700	2.076	2.340	2.156	2.368
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,3-8,6%	6,2-8,2%	6,2-8,5%	5,9-8,0%	
Vegið meðaltal .....	6,7%	6,6%	6,5%	5,9%	6,5%

#### Sundurliðun fjárfestingareigna 2014:

##### Kostnaðarverð

Staða 1.1. ....	15.617	7.882	6.768	4.852	35.119
Fjárfesting á árinu .....	6.731	2.554	1.416	0	10.701
Endurbætur á árinu .....	172	343	759	388	1.662
Selt á árinu .....	( 29)	0	0	0	( 29)
Staða 31.12. ....	22.491	10.779	8.943	5.240	47.453

##### Matsbreyting

Staða 1.1. ....	995	1.245	834	1.929	5.003
Selt á árinu .....	( 25)	0	0	0	( 25)
Matsbreyting ársins .....	414	326	278	188	1.206
Staða 31.12. ....	1.384	1.571	1.112	2.117	6.184
Bókfært verð 31.12 .....	23.875	12.350	10.055	7.357	53.637

#### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2014:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr. ....	800-11.500	700-3.200	950-5.000	1.400-3.000	
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. í kr. ....	2.350	1.850	1.850	2.000	2.100
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,4-8,3%	6,3-8,3%	6,3-8,4%	6,0-6,4%	
Vegið meðaltal .....	6,7%	6,7%	6,6%	6,1%	6,6%

##### Næmisgreining gangvirðis:

	2015		2014	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	3.790	( 3.790)	2.441	( 2.441)
Hækkun (lækkun) á nýtingarhlutfalli um 1%-stig .....	1.137	( 1.137)	636	( 636)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	5.547	( 4.800)	3.495	( 3.181)

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 59.327 millj. kr. (2014: 47.251 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 38.804 millj. kr. (2014: 30.821).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.878 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 1.599 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 vátryggingarverð**

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 42.640 millj. kr. (2014: 33.477 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 67.156 millj. kr. (2014: 53.521 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 4.500 millj. kr. (2014: 4.200 millj. kr.).

### 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	2015	2014
<b>Kostnaðarverð</b>		
Heildarverð 1.1. ....	72	37
Keypt á árinu ....	29	39
Selt á árinu ....	0 (	4)
Heildarverð 31.12. ....	<u>101</u>	<u>72</u>
<b>Afskriftir</b>		
Afskrifað 1.1. ....	14	10
Afskrift ársins ....	7	5
Afskriftir færðar út ....	0 (	1)
Afskrifað 31.12. ....	<u>21</u>	<u>14</u>
Bókfært verð 31.12. ....	<u>80</u>	<u>58</u>

### 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptakröfur .....	268	241
Eftirstöðvar söluverðs .....	1.442	0
Aðrar skammtímakröfur .....	162	148
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	<u>1.872</u>	<u>389</u>

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

### 12. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

### 13. Eigið fé

#### **Hlutafé**

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.429 millj. kr. í árslok 2015 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

## Skýringar, frh.:

### 13. Eigið fé, frh.:

#### Varasjóðir

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

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

Varasjóðir greinist þannig:

	2015	2014
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....	8.723	8.723
Lögbundinn varasjóður .....	357	357
Varasjóðir alls .....	9.080	9.080

#### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

#### Óráðstafað eigið fé

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

#### 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 hlutfall af fjárfestingaeygnum undir 65%.

Stjórn félagsins samþykkti nýja fjárfestingarstefnu á stjórnarfundi 20. apríl 2015.

#### Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2015 og 2014. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016.

### 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 hlutfjár. 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 hlutfé.

	2015	2014
Hagnaður ársins .....	4.376	2.229
Hlutfé í ársbyrjun .....	1.429	1.300
Áhrif innborgaðs hlutfjár .....	0	86
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu .....	1.429	1.386
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	3,06	1,61

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi skuldir

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

	2015	2014
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	38.804	30.821
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 1.204)	( 999)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>37.600</u>	<u>29.822</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir langtímavaxtaberandi skulda .....	1.204	999
Skammtímalánalína vegna framkvæmda og kaupa á eignum .....	670	2.040
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	<u>1.874</u>	<u>3.039</u>

Vaxtaberandi skuldir samtals .....	<u>39.474</u>	<u>32.861</u>
------------------------------------	---------------	---------------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

			Bókfært verð 2015	Vextir 2014	Bókfært verð 2014
	Loka gjaldhagi	Vextir 2015	Bókfært verð 2015	Vextir 2014	Bókfært verð 2014
Verðtryggðar skuldir .....	2022-2043	3,85%	14.741	3,85%	14.905
Verðtryggðar skuldir .....	2043	3,95%	8.571	3,95%	8.712
Verðtryggðar skuldir .....	2040	3,90%	7.836	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	2022	3,60%	1.502	-	0
Verðtryggðar skuldir .....	2043	4,35%	5.724	4,43%	6.714
Óverðtryggðar skuldir .....	2016-2023	7,50%	1.100	7,20%	2.530
Vaxtaberandi skuldir samtals .....			<u>39.474</u>		<u>32.861</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2015	2014
Afborgun 2015 .....	0	999
Afborgun 2016 .....	1.204	1.010
Afborgun 2017 .....	1.277	1.012
Afborgun 2018 .....	1.350	1.017
Afborgun 2019 .....	1.356	1.023
Afborgun 2020 .....	1.362	1.030
Afborganir síðar .....	<u>32.255</u>	<u>24.730</u>
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	<u>38.804</u>	<u>30.821</u>

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2015.

## Skýringar, frh.:

### 16. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2015	2014
Hagnaður ársins .....	4.376	2.229
Tekjuskattur ársins .....	744	551
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	5.120	2.780

	2015	2014
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 1.024	20,0% 556
Breyting á niðurfærslu tekjuskattseignar .....	( 5,5%) ( 280)	0,0% 0
Mismunur á áætluðum og álögðum gjöldum .....	0,0% 0	( 0,2%) ( 5)
Virkur tekjuskattur .....	14,5% 744	19,8% 551

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2015	2014
Tekjuskattsskuldbinding 1.1 .....	3.310	2.004
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu .....	8	755
Tekjuskattur ársins .....	744	551
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....	4.062	3.310

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota .....	4.988	4.050
Viðskiptakröfur .....	( 13)	( 43)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 913)	( 977)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	0	280
Tekjuskattsskuldbinding 31.12 .....	4.062	3.310

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	1.630	2.278
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	660	832
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	436	412
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	789	913
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	104	68
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	395	375
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	9	9
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	543	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	4.566	4.887

## Skýringar, frh.:

### 17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptaskuldir .....	295	198
Áfallnir ógreiddir vextir .....	332	308
Aðrar skammtímaskuldir .....	182	166
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	809	672

### 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.

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

### 19. Lánsáhætta

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

#### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

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

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenna niðurfærslan er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 62 millj. kr. í árslok (2014: 102 millj. kr.).

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

	Skýr.	2015	2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	1.872	389
Handbært fé .....	12	708	647
Mesta mögulega tap samtals .....		2.580	1.036

## Skýringar, frh.:

### 20. Lausafjánhætta

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

Samstæðan fylgist með 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 3.170 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 1.200 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>2015</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	39.474	60.728	3.430	5.609	8.418	43.271
Viðskiptaskuldir .....	295	295	295	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	514	514	514	0	0	0
	<u>40.283</u>	<u>61.537</u>	<u>4.239</u>	<u>5.609</u>	<u>8.418</u>	<u>43.271</u>
<b>2014</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	32.861	52.953	4.398	4.381	4.236	39.938
Viðskiptaskuldir .....	198	198	198	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	474	474	474	0	0	0
	<u>33.533</u>	<u>53.625</u>	<u>5.070</u>	<u>4.381</u>	<u>4.236</u>	<u>39.938</u>

### 21. Markaðsáhætta

#### Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fjárskuldir verðtryggðar .....	( 38.374)	( 30.131)
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	708	647
Fjárskuldir óverðtryggðar .....	( 1.100)	( 2.530)
Fjárskuldir verðtryggðar .....	0	( 200)

#### Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

#### Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 4 millj. kr. (2014: 21 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2014.

## Skýringar, frh.:

### 21. Markaðsáætta, frh.:

#### Verðbólguáætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 38.374 millj. kr. (2014: 30.331 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 384 millj. kr. (2014: 303 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### Gangvirði

##### Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2015		2014	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	39.474	40.050	32.861	32.861

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

### 22. Rekstraráætta

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

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

### 23. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

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

Eignarhlutir stjórnar og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2015	2014
Tómas Kristjánsson, varaformaður ( 50% eign í Siglu ehf.) .....	61.133	61.133
Finnur Reyf Stefánsson, varamaður ( 50% eign í Siglu ehf.) .....	61.133	61.133
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður .....	10	0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf. ....	122	122
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. ....	24	24

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



## Skýringar, frh.:

### 23. Tengdir aðilar, frh.:

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

	2015		2014	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Benedikt K. Kristjánsson, stjórnarformaður .....	6,2	0,6	5,4	0,5
Tómas Kristjánsson, varaformaður .....	3,2	0,3	2,2	0,2
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður .....	2,4	0,2	0,0	0,0
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður .....	3,6	0,3	2,2	0,2
Sigríður Hrefna Valdimarsdóttir, stjórnarmaður .....	3,2	0,3	2,2	0,2
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, varamaður .....	0,4	0,0	0,7	0,0
Jón Steindór Valdimarsson, fv. stjórnarmaður .....	1,1	0,1	2,2	0,2
Elín Jónsdóttir, fv. stjórnarformaður .....	0,0	0,0	1,2	0,1
Guðríður Friðriksdóttir, fv. stjórnarmaður .....	0,0	0,0	0,6	0,0
Stanley Páll Pálsson, fv. stjórnarmaður .....	0,0	0,0	0,9	0,0
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf. ....	31,4	4,3	31,4	4,3
Katrín B. Sverrisdóttir, framkvæmdastjóri .....	19,9	2,9	16,9	2,4
Sturla Eðvarðsson, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. ....	19,1	1,8	16,2	1,6
Tveir aðrir framkvæmdastjórar (þrír 2014) .....	33,6	3,7	38,3	3,7
Alls .....	124,0	14,5	120,4	13,4

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

### 24. Dótturfélög

Dótturfélög Regins ehf. voru fimmtán í árslok 2015 og eru eftirtalin:

	Eignarhlutur	
	2015	2014
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. ....	100%	100%
Smáralind ehf. ....	100%	100%
Knatthöllin ehf. ....	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf. ....	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf. ....	100%	100%
Almenna byggingafélagið ehf. ....	100%	100%
Goshóll ehf. ....	100%	100%
Stórhöfði ehf. ....	100%	100%
Summit ehf. ....	100%	100%
Vist ehf. ....	100%	100%
Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. ....	100%	100%
RA 5 ehf. ....	100%	100%
RA 6 ehf. (áður Bréfabær ehf.) .....	100%	0%
RA 7 ehf. (áður Fjárvari ehf.) .....	100%	0%
RA 8 ehf. (áður Sævarhöfði ehf.) .....	100%	0%

### 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 á næstu þremur árum.

Samstæðan er með á heildsöluleigu á 1.100 m<sup>2</sup> og er heildarskuldbinding vegna þess 24 millj. kr. á næsta ári.

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Einnig er gert ráð fyrir 500 íbúðum á svæðinu. Eignahlutur félagsins í svæðinu er 34%. Beinn kostnaður vegna verkefnisins hefur verið eignfærður.

Í nóvember 2015 var undirritað samkomulag við eigendur félaganna Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. um kaup Regins hf. á öllu hlutafé félaganna. Með þeim viðskiptum þá eignast Reginn eignasafn sem er metið að heildarvirði 10.050 millj. kr. Eignasafnið samanstendur af 23 fasteignum og er heildar fermetrafjöldi safnsins um 42.000 m<sup>2</sup>. Greitt verður fyrir eignarhluti í félögunum með 126,6 millj. eignahluta í Regin hf. Á fasteignasafninu hvíla lán sem nema um 7.500 millj. kr. Beðið er afgreiðslu hluthafafundar Regins á hlutafjárukningunni.

### 26. 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 laga þær aðferðum samstæðunnar.

##### (ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

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

#### b. Fjárfestingareignir

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

Breytingar á gangverði 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.

## Skýringar, frh.:

---

### **26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **b. Fjárfestingareignir frh.**

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

Við sölu fjárfestingareigna er áður færð matsbreyting færð af eiginfjárliðnum matsbreyting fjárfestingareigna yfir á óráðstafað eigið fé að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa.

#### **c. Eignir til eigin nota**

##### **(i) Færsla og mat**

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

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar 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 uppgjörssdegi og breytt ef við á.

##### **(i) Fjármálagerningar**

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

##### **Lán og kröfur**

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

##### **Fjárskuldir**

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

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

Í skýringu 26i er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

## Skýringar, frh.:

---

### (ii) Hlutfé

#### *Almennt hlutfé*

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

#### *Kaup á eigin hlutum*

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

### e. Virðisýrnun

#### *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð 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.

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

Virðisýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt við atburði sem átti sér stað eftir að virðisýrnunin var færð. Virðisýrnun 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.

### g. Tekjur

#### (i) Leigutekjur

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

### 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.

### **26. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **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 uppgjörsteggi, 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 uppgjörsteggi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félag af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsteggi 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 hlutfé.

#### **l. Starfspáttayfirlit**

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

Rekstrarafkoma starfspátta, eignir og skuldir þeirra samstanda af liðum sem tengja má beint við hvern starfspátt og þá liði sem hægt er að skipta milli starfspátta á rökrænan hátt.

#### **m. Nýir reikningsskilastaðlar**

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2015 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

# Ársfjórðungsyfirlit - óendurskoðað

Árið 2015	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Rekstrartekjur .....	1.242	1.369	1.417	1.517	5.545
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 362)	( 388)	( 404)	( 448)	( 1.602)
	<u>880</u>	<u>981</u>	<u>1.013</u>	<u>1.069</u>	<u>3.943</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 81)	( 75)	( 73)	( 89)	( 318)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>799</b>	<b>906</b>	<b>940</b>	<b>980</b>	<b>3.625</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	333	705	545	1.922	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	9	67	74	150
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.132</b>	<b>1.620</b>	<b>1.552</b>	<b>2.976</b>	<b>7.280</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	13	7	8	15	43
Fjármagnsgjöld .....	( 427)	( 827)	( 745)	( 204)	( 2.203)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 414)	( 820)	( 737)	( 189)	( 2.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	718	800	815	2.787	5.120
Tekjuskattur .....	( 144)	( 160)	( 163)	( 277)	( 744)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>574</b>	<b>640</b>	<b>652</b>	<b>2.510</b>	<b>4.376</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,40	0,45	0,46	1,76	3,06
<b>Árið 2014</b>					
Rekstrartekjur .....	1.031	1.150	1.277	1.307	4.765
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 340)	( 362)	( 345)	( 391)	( 1.438)
	<u>691</u>	<u>788</u>	<u>932</u>	<u>916</u>	<u>3.327</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 73)	( 85)	( 70)	( 64)	( 292)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>618</b>	<b>703</b>	<b>862</b>	<b>852</b>	<b>3.035</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	265	212	153	576	1.206
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>883</b>	<b>915</b>	<b>1.015</b>	<b>1.428</b>	<b>4.241</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	7	11	6	11	35
Fjármagnsgjöld .....	( 394)	( 484)	( 481)	( 137)	( 1.496)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 387)	( 473)	( 475)	( 126)	( 1.461)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	496	442	540	1.302	2.780
Tekjuskattur .....	( 99)	( 89)	( 108)	( 255)	( 551)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>397</b>	<b>353</b>	<b>432</b>	<b>1.047</b>	<b>2.229</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,31	0,25	0,30	0,73	1,61

# Stjórnarháttayfirlýsing

---

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og *Leiðbeiningar um stjórnarhætti* fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands [www.vi.is](http://www.vi.is) og [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is). 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. Félagið fylgir *Leiðbeiningunum um stjórnarhætti* í meginatriðum, frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því.

## Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa eiga að einkennast af hreinskilni og vera skýr og samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 21. apríl 2015.

Stjórn félagsins í árslok 2015 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Benedikt K. Kristjánsson formaður stjórnar hefur setið í stjórn frá desember 2012. Bryndís Hrafnkelsdóttir, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson varaformaður stjórnar hafa setið í stjórn frá apríl 2014 og Albert Þór Jónsson var kosinn nýr í stjórn á aðalfundi félagsins í apríl 2015. Í varastjórn sitja Finnur Reyur Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjámsdóttir. Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

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

## Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp og upplýsingagjöf og fleira. Starfsreglur stjórnar eru frá 22. apríl 2013 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

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, endurskoðunar- og starfskjaranefnd, og eru starfsreglur nefndanna aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

## Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

---

### Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2015 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Albert Þór Jónsson, ásamt utanaðkomandi löggiltum endurskoðanda. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt *Leiðbeiningum um stjórnarhætti*. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru frá 25. nóvember 2014. Endurskoðunarnefnd á að lágmarki árlega að gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Í árslok 2015 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Benedikt K. Kristjánsson, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögu að starfskjarastefnu félagsins og eftirfylgni með henni, (2) móta tillögu um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar eru frá 5. maí 2015.

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. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Félagið hefur ekki gert neina samninga við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Við starfsmenn hafa verið gerðir hefðbundnir ráðningarsamningar með venjulegum uppsagnarfresti.

Innra eftirlit og áhættustýring felst í eftirliti með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. 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 viðskipta innherja sé fylgt.

Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2015-2016. 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 samvirkusemi. Mæting á stjórnarfundi var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn yfirfór það hvernig henni tókst að uppfylla fjárhags- og starfsáætlun sína fyrir liðið starfsár.

Á árinu 2015 voru haldnir 25 stjórnarfundir, 8 fundir í endurskoðunarnefnd og 2 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar.

Stjórn hefur hafið vinnu við mótun stefnu um samfélagslega ábyrgð og siðferðisviðmið og hefur samþykkt siðareglur fyrir félagið og dótturfélög þess. Formleg stefna um samfélagslega ábyrgð hefur ekki verið samþykkt en siðareglurnar taka á hluta þeirra þátta sem heyra undir stefnu um samfélagslega ábyrgð.



Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2018

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Ársfjórðungayfirlit .....	11

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslana og þjónustu, iðnaðar og skrifstofu, íþrótt-, mennta- og affreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 12. apríl 2018 að nýta hluta heimildar í 4. gr. samþykktá félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutafé í Regin um 50.411.637 hluti. Hlutafjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa á 45% hlutafé í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hluthafasamkomulagi, dags. 17. ágúst 2017. Hlutafé í Regin er 1.605.711.637 krónur að nafnvirði að lokinni hlutafjárukningunni. Hlutar minnihluta leystist upp við viðskiptin.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.492 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 105.456 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 36.144 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.606 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 34% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.788 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018 samanborið við 3.332 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018 var 2.387 millj. kr. samanborið við 2.083 millj. kr. árið áður.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2018 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn 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 árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 16. ágúst 2018.

Í stjórn félagsins:

  
Vilmundur Ásgeirsson  
Olaf H. Pálidóttir  
Lárus Inna Óskarsdóttir  
Brynnir Stefánsdóttir  
Forstjóri:  


# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningssskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 Árshlutareikningar.

Reykjavík, 16. ágúst 2018.

**KPMG ehf.**



Sigurdur Jonsson  
Olafur Mair Olafsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. júní 2018

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2018	2017	2018	2017
	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur .....	1.917	1.689	3.788	3.332
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 611)	( 535)	( 1.212)	( 1.065)
	<u>1.306</u>	<u>1.154</u>	<u>2.576</u>	<u>2.267</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 92)	( 91)	( 189)	( 184)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.214	1.063	2.387	2.083
Matsbreyting fjárfestingareigna ..... 6	( 232)	906	1.277	1.237
Rekstrarhagnaður .....	982	1.969	3.664	3.320
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>				
Fjármunatekjur .....	9	3	17	5
Fjármagnsgjöld .....	( 951)	( 846)	( 1.816)	( 1.435)
Hrein fjármagnsgjöld ..... 5	( 942)	( 843)	( 1.799)	( 1.430)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	40	1.126	1.865	1.890
Tekjuskattur .....	( 8)	( 234)	( 373)	( 378)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<u>32</u>	<u>892</u>	<u>1.492</u>	<u>1.512</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,02	0,81	0,95	1,34

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

\* Ekki kannað

# Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	101.936	97.255
Eignir til eigin nota .....		117	108
	Fastafjármunir	<u>102.053</u>	<u>97.363</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		837	862
Handbært fé .....		2.566	1.342
	Veltufjármunir	<u>3.403</u>	<u>2.204</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>105.456</u>	<u>99.567</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.606	1.555
Varasjóðir .....		13.029	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		11.345	9.237
Óráðstafað eigið fé .....		10.164	10.476
Eigið fé hluthafa móðurfélags .....		36.144	33.088
Hlutdeild minnihluta .....		0	1.564
	Eigið fé	<u>36.144</u>	<u>34.652</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....		59.628	53.431
Tekjuskattsskuldbinding .....		6.731	6.362
	Langtímaskuldir	<u>66.359</u>	<u>59.793</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		1.768	4.084
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.185	1.038
	Skammtímaskuldir	<u>2.953</u>	<u>5.122</u>
	Skuldir samtals	<u>69.312</u>	<u>64.915</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>105.456</u>	<u>99.567</u>

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2018

	Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
<b>1. janúar til 30. júní 2017</b>							
Eigið fé 1. janúar 2017 .....		1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins .....					1.512	0	1.512
Fært á bundið eigið fé .....				1.456	( 1.456)	0	0
Eigið fé 30. júní 2017 .....		1.555	11.820	6.451	11.027	0	30.853
<b>1. janúar til 30. júní 2018</b>							
Eigið fé 1. janúar 2018 .....		1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652
Heildarhagnaður tímabilsins .....					1.368	124	1.492
Hlutafjárakning .....		51	1.209		428	( 1.688)	0
Fært á bundið eigið fé .....				2.108	( 2.108)	0	0
Eigið fé 30. júní 2018 .....		1.606	13.029	11.345	10.164	0	36.144

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		1.492	1.512
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota .....		5	5
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	1.277)	( 1.237)
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.799	1.430
Tekjuskattur .....		373	378
		<u>2.392</u>	<u>2.088</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		71	87
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		147	( 54)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti .....		<u>2.610</u>	<u>2.121</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		17	5
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.293)	( 1.046)
Handbært fé frá rekstri .....		<u>1.334</u>	<u>1.080</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	6	( 3.992)	( 2.275)
Söluverð fjárfestingareigna .....	6	641	523
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....		( 25)	( 12)
Söluverð eigna til eigin nota .....		7	0
Fjárfestingarhreyfingar .....		<u>( 3.369)</u>	<u>( 1.764)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		8.933	9.384
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	2.300)	( 3.196)
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	3.374)	( 5.544)
Fjármögnunarhreyfingar .....		<u>3.259</u>	<u>644</u>
<b>Breyting á handbæru fé</b> .....		1.224	( 40)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>1.342</u>	<u>888</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>2.566</u>	<u>848</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		0	( 738)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		0	137
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		0	601
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	69)	( 231)
Söluverð fjárfestingareigna .....		69	231

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.



# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 hefur að geyma árshlutareikning 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 reikningskilanna

### Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 16. ágúst 2018.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.regin.is](http://www.regin.is).

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

## 4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings 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.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2018	2017
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur .....	17	5
Vaxtagjöld .....	( 1.205)	( 1.033)
Verðbætur .....	( 611)	( 402)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.816)	( 1.435)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.799)	( 1.430)

Á tímabilinu janúar til júní 2018 voru vaxtagjöld að fjárhæð 122 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð fyrir sama tímabil 2017 var 125 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2017.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2018	2017
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Bókfært verð 1. janúar .....	97.255	83.027
Fjárfesting á tímabilinu .....	4.114	3.013
Selt á tímabilinu .....	( 710)	( 754)
Matsbreyting á tímabilinu .....	1.277	1.237
Bókfært verð 30. júní .....	<u>101.936</u>	<u>86.523</u>

### 7. 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 Reykjanes þar sem félagið er sýknað af öllum kröfum Norðurturnsins. Norðurturninn hefur áfrýjað málinu til Landsréttar.

Þann 18. maí 2018 var undirritaður kaupsamningur á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Kaupin miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og FAST-2 sé metið á 22.717 millj. kr. Hluthafafundur FAST-1 hefur samþykkt kaupin. Viðskiptin eru háð skilyrðum um samþykki Samkeppniseftirlitsins og endanlegri fjármögnun kaupanda. Gangi viðskiptin eftir mun Reginn gefa út nýtt hlutafé að nafnverði 221 millj. hluti á genginu 24,53 og afhenda seljanda. Hefur hluthafafundur samþykkt heimild til stjórnar um hækkunina. Auk þess verða viðskiptin fjármögnuð með útgáfu á nýjum skuldabréfaflokki undir útgáfuramma Regins. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að þeim ljúki á 3. ársfjórðungi 2018.

## Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

### 8. Ársfjórðungayfirlit

	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017
Leigutekjur .....	1.776	1.733	1.823	1.698	1.563
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	141	138	136	135	126
Rekstrartekjur .....	1.917	1.871	1.959	1.833	1.689
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 392)	( 390)	( 408)	( 367)	( 360)
Rekstur í fasteignum .....	( 219)	( 211)	( 234)	( 172)	( 175)
Stjórnunarkostnaður .....	( 92)	( 97)	( 74)	( 89)	( 91)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.214	1.173	1.243	1.205	1.063
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 232)	1.509	583	1.108	906
Rekstrarhagnaður .....	982	2.682	1.826	2.313	1.969
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	9	8	36	7	2
Fjármagnsgjöld .....	( 951)	( 865)	( 673)	( 642)	( 846)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 942)	( 857)	( 637)	( 635)	( 844)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	40	1.825	1.189	1.678	1.125
Tekjuskattur .....	( 8)	( 365)	( 254)	( 336)	( 233)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>32</b>	<b>1.460</b>	<b>935</b>	<b>1.342</b>	<b>892</b>
<b>Skipting hagnaðar</b>					
Hluthafar móðurfélags .....		1.336	904	1.331	892
Hlutdeild minnihluta .....		124	31	11	0
		1.460	935	1.342	892

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2017

Reginn hf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjáryfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Ársfjórðungayfirlit .....	11

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslana og þjónustu, iðnaðar og skrifstofu, íþróttar og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Félagið keypti í upphafi árs allt hlutfé í fasteignafélaginu V10 ehf. og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. janúar 2017.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.512 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 88.390 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 30.853 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 35% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.332 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 samanborið við 3.222 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 var 2.083 millj. kr. samanborið við 2.126 millj. kr. árið áður.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

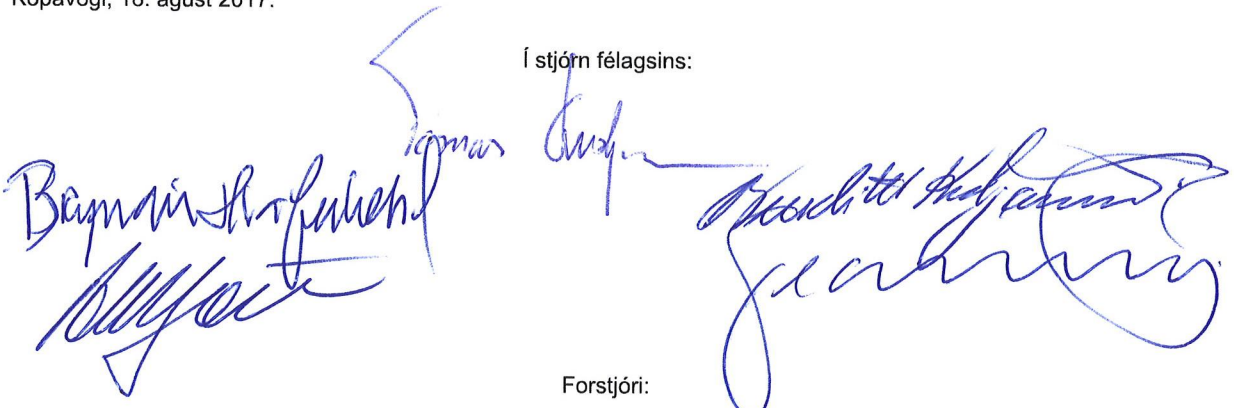
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2017 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn 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 árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 18. ágúst 2017.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are two signatures, one of which appears to be 'Björninn Stefánsson'. In the center, there is a signature that looks like 'Egmas'. To the right, there is a large, stylized signature that appears to be 'Guðrún Þórunn'. The signatures are arranged in a way that suggests they are from different members of the board or management.

Forstjóri:

A single handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Stefn', located below the 'Forstjóri:' label.

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við *IAS 34 Árshlutareikningar*.

Reykjavík, 18. ágúst 2017.

**KPMG ehf.**



Sigveitur Jónsson  
Ólafur Mái Ólafsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. júní 2017

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2017	2016	2017	2016
		1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur .....		1.689	1.692	3.332	3.222
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 535)	( 474)	( 1.065)	( 917)
		<u>1.154</u>	<u>1.218</u>	<u>2.267</u>	<u>2.305</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 91)	( 95)	( 184)	( 179)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		1.063	1.123	2.083	2.126
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	906	1.352	1.237	1.869
Rekstrarhagnaður .....		1.969	2.475	3.320	3.995
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....		3	6	5	19
Fjármagnsgjöld .....		( 846)	( 916)	( 1.435)	( 1.512)
Hrein fjármagnsgjöld .....	5	( 843)	( 910)	( 1.430)	( 1.493)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.126	1.565	1.890	2.502
Tekjuskattur .....		( 234)	( 313)	( 378)	( 500)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<u>892</u>	<u>1.252</u>	<u>1.512</u>	<u>2.002</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,57	0,81	0,97	1,34

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

\* Ekki kannað



# Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	86.523	83.027
Eignir til eigin nota .....		113	105
	Fastafjármunir	<u>86.636</u>	<u>83.132</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		906	956
Handbært fé .....		848	888
	Veltufjármunir	<u>1.754</u>	<u>1.844</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u><u>88.390</u></u>	<u><u>84.976</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.555	1.555
Varasjóðir .....		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		6.451	4.995
Óráðstafað eigið fé .....		11.027	10.971
	Eigið fé	<u>30.853</u>	<u>29.341</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....		48.665	44.506
Tekjuskattsskuldbinding .....		5.518	5.130
	Langtímaskuldir	<u>54.183</u>	<u>49.636</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		2.021	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.333	1.006
	Skammtímaskuldir	<u>3.354</u>	<u>5.999</u>
	Skuldir samtals	<u>57.537</u>	<u>55.635</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u><u>88.390</u></u>	<u><u>84.976</u></u>

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2017

	Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. júní 2016</b>						
Eigið fé 1. janúar 2016 .....		1.429	9.080	0	11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins .....					2.002	2.002
Hlutfjárfærsla .....		126	2.708			2.834
Fært á bundið eigið fé .....				2.383	( 2.383)	0
Eigið fé 30. júní 2016 .....		1.555	11.788	2.383	11.374	27.100
<b>1. janúar til 30. júní 2017</b>						
Eigið fé 1. janúar 2017 .....		1.555	11.820	4.995	10.971	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins .....					1.512	1.512
Fært á bundið eigið fé .....				1.456	( 1.456)	0
Eigið fé 30. júní 2017 .....		1.555	11.820	6.451	11.027	30.853

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		1.512	2.002
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota .....		5	8
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	1.237)	( 1.869)
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.430	1.493
Tekjuskattur .....		378	500
		<u>2.088</u>	<u>2.134</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		87	( 184)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	54)	14
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>2.121</u>	<u>1.964</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		5	19
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.046)	( 1.059)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.080</u>	<u>924</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	6	( 2.275)	( 2.162)
Söluverð fjárfestingareigna .....	6	523	19
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	12)	( 41)
Söluverð eigna til eigin nota .....		0	9
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....		0	1.267
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.764)</u>	<u>( 908)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		9.384	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	3.196)	738
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	5.544)	( 951)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>644</u>	<u>( 213)</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....	(	40)	( 197)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>888</u>	<u>708</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u><u>848</u></u>	<u><u>511</u></u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	738)	( 11.054)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....		0	( 98)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		137	8.303
Hlutfjárukning .....		0	2.834
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		601	15
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	231)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		231	0

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 hefur að geyma árshlutareikning 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 reikningskilanna

### Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 18. ágúst 2017.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reginns.is](http://www.reginns.is).

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

## 4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings 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.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur .....	5	19
Vaxtagjöld .....	( 1.033)	( 1.009)
Verðbætur .....	( 402)	( 503)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.435)	( 1.512)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.430)	( 1.493)

## Skýringar, frh.:

### 6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2016.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Bókfært verð 1. janúar .....	83.027	63.949
Fjárfesting á tímabilinu .....	3.013	13.216
Selt á tímabilinu .....	( 754)	( 19)
Matsbreyting á tímabilinu .....	1.237	1.869
Bókfært verð 30. júní .....	86.523	79.015

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabyggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins var staðfest á síðasta ári og liggur einnig fyrir samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Reginn hefur nú gert samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbæ ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04. Samkomulagið er með ýmsum fyrirvörum m.a. um samþykki stjórnar Regins. Söluverð á hlut Regins í félaginu er 1.236 millj.kr. Reginn á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 m<sup>2</sup> á Smárabyggðar svæðinu. Eignarhlutinn í heild er bókfærður á 1.425 millj.kr. í lok tímabilsins.

Reginn hf. hefur skrifað undir samkomulag um einkaviðræður, 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. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins. Samkomulag þetta er með ýmsum fyrirvörum, m.a. um áreiðanleikakannanir og samþykki stjórnar Regins. Miðað er við að rýmin verði afhent tilbúin til útleigu um mitt ár 2019.

Þann 21. desember 2016 var tilkynnt um undirritun kaupsáboðs á milli Regins hf. og eigenda fasteignafélagsins U6 ehf., um kaup Regins á öllu hlutafé í félaginu. Reginn hf. hefur ákveðið að falla frá kaupunum.

Þann 30. maí 2017 var undirritaður kaupsamningur milli Regins hf. og eigenda FM húsa ehf. um kaup Regins hf. á 55% hlutafjár í FM – húsum ehf. Skilyrðum kaupsamningsins vegna kaupanna hefur nú verið fullnægt og uppgjör, greiðsla og afhending hefur farið fram. FM hús ehf. verður hluti af samstæðu Regins hf. frá ágúst 2017.

### 7. Önnur mál

Um miðjan febrúar 2017 höfðu Íslenskir Aðalverktakar hf. mál á hendur Reykjavík Development ehf. og Reginn, til viðurkenningar á skyldu til greiðslu skaðabóta vegna meints tjóns sökum þess að réttur til stýriverktöku hafi ekki verið virtur í tengslum við framkvæmdir við Austurhöfn í Reykjavík. Málið var þingfest þann 14. febrúar 2017 í Héraðsdómi Reykjavíkur. Að mati félagsins er Reginn ekki réttur aðili að máli þessu, enda félagið einungis kaupandi að ákveðnum hluta viðkomandi fasteignar en ekki framkvæmdaraðili sem ræður verktaka til verksins. Þessum grundvallaratriðum o.fl. er teft fram í sýknukröfu félagsins í dómsmálinu og að svo stöddu telur Reginn ekki efni til að reikna með að málið hafi áhrif á rekstur félagsins.

## Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

### 8. Ársfjórðungayfirlit

	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016
Leigutekjur .....	1.563	1.523	1.578	1.587	1.555
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	126	120	125	130	137
Rekstrartekjur .....	1.689	1.643	1.703	1.717	1.692
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 360)	( 358)	( 342)	( 324)	( 319)
Rekstur í fasteignum .....	( 175)	( 172)	( 191)	( 133)	( 155)
Stjórnunarkostnaður .....	( 91)	( 93)	( 90)	( 89)	( 95)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.063	1.020	1.080	1.171	1.123
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	906	331	1.538	338	1.352
Rekstrarhagnaður .....	1.969	1.351	2.618	1.509	2.475
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	2	3	15	5	6
Fjármagnsgjöld .....	( 846)	( 589)	( 744)	( 630)	( 916)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 844)	( 586)	( 729)	( 625)	( 910)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.125	765	1.889	884	1.565
Tekjuskattur .....	( 233)	( 145)	( 355)	( 177)	( 313)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>892</b>	<b>620</b>	<b>1.534</b>	<b>707</b>	<b>1.252</b>



Reginn

FASTEIGNAFÉLAG