

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 hlutfjáráukning 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**

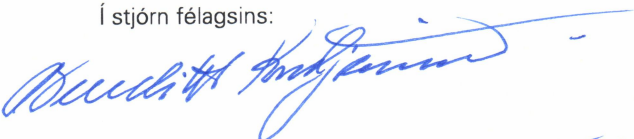



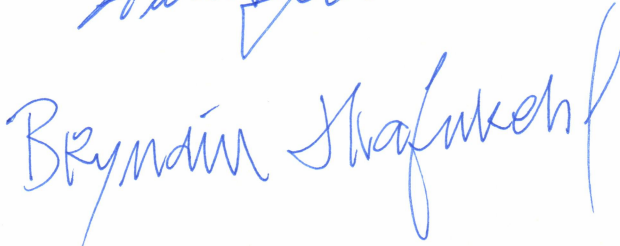
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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.

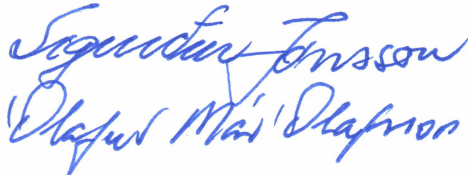
### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

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)
		<u>4.735</u>	<u>3.943</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 358)	( 318)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		4.377	3.625
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	3.745	3.505
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		<u>0</u>	<u>150</u>
Rekstrarhagnaður .....		8.122	7.280
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		39	43
Fjármagnsgjöld .....		( 2.886)	( 2.203)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	<u>( 2.847)</u>	<u>( 2.160)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		5.275	5.120
Tekjuskattur .....	16	( 1.032)	( 744)
<b>Heildarhagnaður ársins</b> .....		<u>4.243</u>	<u>4.376</u>
<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 undirritunardeg.

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 neysliverðs 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

#### Hlutafé

Heildarhlutafé 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 hlutafé að nafnverði 126 millj. kr. vegna kaupa félagsins á fasteignafélögunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.

#### Varasjóðir

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

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

## Skýringar, frh.:

---

### 13. Eigið fé, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:

	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 fjárfestingaeygnum 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.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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:

		<b>Loka</b>	<b>Vextir</b>	<b>Bókfært</b>	<b>Vextir</b>	<b>Bókfært</b>
		<b>gjaldhagi</b>	<b>2016</b>	<b>verð</b>	<b>2015</b>	<b>verð</b>
				<b>2016</b>		<b>2015</b>
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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
- 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 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. Markaðsáætta, frh.:

#### Verðbólguáætta

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. 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 lausafjárahættu, 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.	
	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 mótframlag 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% hlutafjár 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 fjárfrafa 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.

Virðisýrning er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisýrning er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisýrningin 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 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.

### **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 uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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

Árið 2016	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
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 viðskiptavini, 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).