



**JÚPÍTER**  
REKSTRARFÉLAG

# **REG3A fjármögnun**

## Ársreikningur 2019

REG3A fjármögnun  
Katrínartún 2  
105 Reykjavík

kt. 431213-9900

## Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	1
Áritun óháðs endurskoðanda .....	2
Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign .....	3
Efnahagsreikningur .....	4
Yfirlit yfir fjárfestingar .....	5
Skýringar .....	6

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

REG3A fjármögnun er fagfjárfestasjóður sem starfar skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er lokaður sjóður og eingöngu ætlaður fagfjárfestum. Rekstur sjóðsins er í höndum Júpiters rekstrarfélags hf.

Enginn starfsmaður var hjá sjóðnum á árinu.

Sjóðurinn fjárfestir í verðtryggðum lánsamningi við Reginn atvinnuhúsnæði ehf. þar sem fasteignir í eigu félagsins eru að veði. Lánsamningi sjóðsins er ætlað að standa að baki greiðsluflæðis vegna skuldabréfa sem sjóðurinn hefur gefið út.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu 2019 að fjárhæð 75.506 kr. Hrein eign hlutdeildarskírteinishafa nam 947 þús.kr. í árslok 2019.

Ársreikningur sjóðsins er hluti af B-hluta ársreiknings Júpiters rekstrarfélags hf. sem inniheldur ársreikninga verðbréfa-, fjárfestinga-, og fagfjárfestasjóða. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingasjóða.



Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur sjóðsins í samræmi við lög um ársreikninga. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu 31. desember 2019 og rekstrarafkomu sjóðsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir árið 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. febrúar 2020.

Stjórn

Framkvæmdastjóri

  
Sigrður Mogensen  




# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskrifteina í REG3A fjármögnun.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning REG3A („sjóðurinn“) fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins 31. desember 2019 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð sjóðnum í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi sjóðsins 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 sjóðinn upp eða hætta starfsemi hans, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn 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 ársreikningsins taka á grundvelli hans.

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, 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 fallið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhá 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 sjóðsins.
- 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 sjóðsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að vika 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 sjóðinn órekstrarhæfan.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

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

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

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun ársreikningsins 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.

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 ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Jón Arnar Óskarsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 26. febrúar 2020.

KPMG ehf.

Reyn S. Guðfason  
Jón Arnar Óskarsson

## Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 2019

	Skýringar	2019	2018
Vaxtatekjur .....	3	575.357	630.099
Vaxtagjöld .....	3	(570.895)	(625.813)
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>		4.462	4.286
Umsýslubóknun .....	11	(4.386)	(4.212)
<b>Rekstrargjöld alls</b>		(4.386)	(4.212)
<b>Hagnaður ársins</b>		76	75

### Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins

Hrein eign í byrjun árs .....	872	797
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Seld hlutdeildarskírteini .....	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini .....	0	0
<b>Hækkun á fjármögnunarhreyfingum</b>	0	0
<b>Hrein eign ársins</b>	947	872

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýringar	31.12.2019	31.12.2018
Verðbréf með föstum tekjum .....	4	8.920.509	9.043.070
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<b>8.920.509</b>	<b>9.043.070</b>
Handbært fé .....	5	827	28
<b>Aðrar eignir samtals</b>		<b>827</b>	<b>28</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>8.921.336</b>	<b>9.043.098</b>
<b>Skuldir</b>			
Skuldabréfaútgáfa .....	6,9	8.918.980	9.041.520
<b>Langtímaskuldir samtals</b>		<b>8.918.980</b>	<b>9.041.520</b>
Viðskiptaskuldir .....		1.408	706
<b>Aðrar skuldir samtals</b>		<b>1.408</b>	<b>706</b>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>8.920.389</b>	<b>9.042.227</b>
<b>Hlutdeildarskírteini</b>		<b>947</b>	<b>872</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>8.921.336</b>	<b>9.043.098</b>
Fjöldi eininga .....		500	500
Gengi sjóðsbréfa .....		1,89	1,74

## Yfirlit yfir fjárfestingar 31. desember 2019

Eignir	Skýringar	31.12.2019	31.12.2018
Önnur skuldabréf .....		8.920.509	9.043.070
Verðbréf með föstum tekjum		8.920.509	9.043.070
<b>Skráðar fjárfestingar samtals</b>		<b>8.920.509</b>	<b>9.043.070</b>
<hr/>			
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<b>8.920.509</b>	<b>9.043.070</b>
<hr/>			
<b>Hlutfallsleg skipting</b>			
Önnur skuldabréf .....		100,0%	100,0%
Verðbréf með föstum tekjum		100,0%	100,0%
<b>Skráðar fjárfestingar samtals</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Fjárfestingar samtals</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur REG3A fjármögnun, er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum, að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði og er gerður í íslenskum krónum.

REG3A fjármögnun er lokaður sjóður og eingögnu ætlaður fyrir fagfjárfesta og er því lokaður fyrir viðskiptum almennings.

### 2. Skattamál

Sjóðurinn greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðurinn er undanþegninn fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

## Reikningsskilaaðferðir

### 3. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við aðferð virkra vaxta.

### 4. Verðbréf

#### a. Bókfært virði

Skuldabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru metin á gangvirði. Óskráð skuldabréf eru metin með hliðsjón af þeirri ávöxtunarkröfu sem þau eru keypt á eða áætluðu gangvirði ef það er talið lægra. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfseminni.

#### b. Gengismunur

Gengismunur vegna breytinga á matsverði verðbréfa er færður í rekstrarreikning.

### 5. Handbært fé

Handbært fé inniheldur bankainnstæður hjá lánastofnunum með áföllnum vöxtum.

### 6. Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuld REG3A fjármögnunar er skuldabréf útgefið árið 2014. Bréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs og er með jöfnum afborgunum til 30 ára. Gjald dagar bréfsins eru 25. febrúar og 25. mars ár hvert en lokagjalddagi er í febrúar 2044. Skuld er sýnd í efnahagsreikningi með áföllnum vöxtum og verðbótum. Allar eignir útgefanda REG3A eru til tryggingar greiðslu skuldabréfsins þar með talinn lánessamningur með 1. veðrétti í fasteignasafni.



## Skýringar - framhald

### Fjárfestingar

#### 7. Fjárfestingastefna og hlutfallsleg skipting fjárfestinga

	31.12.2019	Fjárfestingar		Fjárfestingastefna	
		31.12.2018	Breyting	Lágmark	Hámark
Lánasamningur sem er tryggður með veði í atvinnuhúsnæði .....	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Innlán hjá fjármálfyrirtækjum .....	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
<b>Samtals .....</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>			

#### 8. Sundurliðun fjárfestinga

	Útg. af eða með ábyrgð ríkis eða svf.		Hlutdeildarskírteini	Hlutabréf	Annað	Samtals
Aðrir fjármálagerningar .....					8.920.509	8.920.509
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.920.509</b>	<b>8.920.509</b>
Aðrir fjármálagerningar .....					100,0%	100,0%
<b>Samtals</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### 9. Skuldabréfaútgáfa

Skuld REG3A fjármögnun er skuldabréfið REG3A 14 1 gefið út 14. janúar 2014 og í kjölfarið skráð á OMX Nordic. Bréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs og er með jöfnun afborgunum til 30 ára. Tveir gjalddagar eru á hverju ári.

Skuldabréfið REG3A 14 1 .....	8.920.389
Afborganir greinast þannig á næstu ár:	
Afborganir 2019 .....	356.639
Afborganir 2020 .....	356.639
Afborganir 2021 .....	356.639
Afborganir 2022 .....	356.639
Afborganir 2023 .....	356.639
Afborganir síðar .....	7.137.191
<b>Samtals</b>	<b>8.920.389</b>

### Hlutdeildarskírteini

#### 10. Bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina greinist þannig:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Bókfært verð .....	947	872	797
Gengi .....	1,89	1,74	1,59
Ávöxtun greinist þannig:			
Nafnávöxtun .....	8,67%	9,60%	10,39%
Raunávöxtun .....	6,67%	6,19%	8,51%

### Ýmislegt

#### 11. Þóknarir

Sjóðurinn greiðir Júpiter rekstrarfélagi hf. á ársgrundvelli fasta 0,05% umsýsluþóknun sem reiknast af meðalstöðu heildareigna sjóðsins.