



JÚPÍTER
REKSTRARFÉLAG

REG3A fjármögnun

Ársreikningur 2018

REG3A fjármögnun
Borgartún 25
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	3
Yfirlit yfir fjárfestingar	4
Skýringar	5

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Enginn starfsmaður er hjá sjóðnum á árinu.

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

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

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu 31. desember 2018 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á árinu 2018 að fjárhæð 74.511 kr. Hrein eign hiutdeildarskrteinishafa nam 872 þús.kr. í árslok 2018.

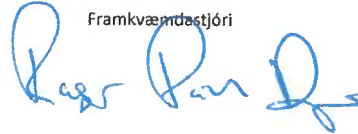
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir árið 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. febrúar 2019.

Stjórn



Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskirteina í REG3A fjármögnun.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning REG3A fjármögnun („sjóðurinn“) fyrir árið 2018. 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 2018 og afkomu hans og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álitis

Við endurskoðuðum 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.

Ársreikningur félagsins 31. desember 2017 var endurskoðaður af öðrum endurskoðanda. Áritunin er dagsett 15. mars 2018 og er án fyrirvara.

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.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

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 þess.

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 uppgötvu ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötvu 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 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 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 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.

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

Reynir Stefán Gylfason, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun ársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 20. febrúar 2019.

KPMG ehf.

Reynir Stefán Gylfason
Hafnarmíður Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign 2018

	Skýringar	2018	2017
Vaxtatekjur	4	630.099	502.585
Vaxtagjöld	4	(625.813)	(497.981)
Hreinar fjármunatekjur		4.286	4.604
Umsýsluþóknun	12	(4.212)	(4.529)
Rekstrargjöld alls		(4.212)	(4.529)
Hagnaður ársins		75	75

Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins

Hrein eign í byrjun árs	797	722
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	0
Hækkun á fjármögnunarhreyfingum	0	0
Hrein eign ársins	872	797

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýringar	31.12.2018	31.12.2017
Verðbréf með föstum tekjum	5	9.043.070	9.101.812
Fjárfestingar samtals		9.043.070	9.101.812
Handbært fé	6	28	129
Aðrar eignir samtals		28	129
Eignir samtals		9.043.098	9.101.941
Skuldir			
Skuldabréfaútgáfa	7,10	9.041.520	9.100.014
Langtímaskuldir samtals		9.041.520	9.100.014
Viðskiptaskuldir		706	1.130
Aðrar skuldir samtals		706	1.130
Skuldir samtals		9.042.227	9.101.144
Hlutdeildarskírteini		872	797
Eigið fé og skuldir samtals		9.043.098	9.101.941
Fjöldi eininga 31. desember 2018 /2017		250	250
Gengi sjóðsbréfa 31. desember 2018 / 2017		1,74	1,59

Yfirlit yfir fjárfestingar 31. desember 2018

Eignir	Skýringar	31.12.2018	31.12.2017
Önnur skuldabréf		9.043.070	9.101.812
Verðbréf með föstum tekjum		9.043.070	9.101.812
Skráðar fjárfestingar samtals		9.043.070	9.101.812
Fjárfestingar samtals		9.043.070	9.101.812
Hlutfallsleg skipting			
Önnur skuldabréf		100,0%	100,0%
Verðbréf með föstum tekjum		100,0%	100,0%
Skráðar fjárfestingar samtals		100,0%	100,0%
Fjárfestingar samtals		100,0%	100,0%

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 þeirra 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.

3. Breytingar á starfsemi sjóðsins

Sjóðurinn var áður í umsjón Öldu sjóða hf. en umsjón sjóðsins var yfirtekin miðað við 31. maí 2018, þegar Alda sjóðir hf. sameinaðist við Júpíter rekstrarfélagi hf.

Reikningsskilaaðferðir

4. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

5. 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.

6. Handbært fé

Handbært fé inniheldur bankainnstæður hjá lánastofnunum með áföllnum vöxtum.

7. 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 lokagjald dagi er í febrúar 2044. Skuld er sýnd í efnahagsreikningi með áföllnum vöxtum og verðbótum. Allar eignir útgefanda REG3A eru til trygginar greiðslu skuldabréfsins þar með talið lánssamningur með 1. veðrétti í fasteignasafni.

Skýringar - framhald

Fjárfestingar

8. Fjárfestingastefna og hlutfallsleg skipting fjárfestinga

	31.12.2018	Fjárfestingar		Fjárfestingastefna	
		31.12.2017	Breyting	Lágmark	Hámark
Lánasamningur sem er tryggður með veði í atvinnuhúsnæði	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Samtals	100,0%	100,0%			

9. Sundurliðun fjárfestinga

	Útg. af eða með ábyrgð ríkis eða svf.		Hlutdeildarskírteini	Hlutabréf	Annað	
					Samtals	
Aðrir fjármálagerningar					9.043.070	9.043.070
Samtals	0	0	0	0	9.043.070	9.043.070
Aðrir fjármálagerningar					100,0%	100,0%
Samtals	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%

10. 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	9.042.227
Afborganir greinast þannig á næstu ár:	
Afborganir 2019	316.667
Afborganir 2020	316.667
Afborganir 2021	316.667
Afborganir 2022	316.667
Afborganir 2023	316.667
Afborganir síðar	7.458.893
Samtals	9.042.227

Hlutdeildarskírteini

11. Bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Bókfært verð	872	797	722
Gengi	1,74	1,59	1,44
Ávöxtun greinist þannig:			
Nafnávöxtun	9,60%	10,39%	11,59%
Raunávöxtun	6,19%	8,51%	9,30%

Ýmislegt

12. Þóknanir

Sjóðurinn greiðir Júpíter rekstrarfélagi hf. árlega umsýsluþóknun sem reiknast sem fast hlutfall af heildareignum sjóðsins í árslok eða 0,05%.