

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2019

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
Eiginfjáryfirlit	11
Sjóðstreymisyfirlit	12
Skýringar	13
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	36
Stjórnarháttayfirlýsing	37
Ófjárhagslegar upplýsingar	41

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið á 116 fasteignir sem alls eru um 377 þús. m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, Katrínartún 2 (Höfðatorg) og Egilshöll í Grafarvogi.

Starfsemi ársins

Mikil áhersla hefur verið lögð á innleiðingu nýrrar stefnumótunar fyrir félagið og er henni að mestu lokið. Nýjar áherslur eru þegar sýnilegar í rekstri og afkomu félagsins en verða enn meira áberandi á næstu misserum í rekstri, starfsemi og fjárfestingum félagsins. Félagið fagnaði 10 ára afmæli á síðasta ári.

Útleiguhlutfall félagsins er hátt og var í lok ársins 97,5%. Félagið hefur undanfarin ár haft það að markmiði að auka hlut opinberra aðila í leigutekjum félagsins. Á árinu 2019 voru 30% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög er hlutfallið 40%. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn.

Reginn hefur sett sér metnaðarfulla Sjálfbærnistefnu þar sem lögð er áhersla á umhverfis-, félags- og efnahagslega sjálfbærni þar sem félagið starfar, án þess að skerða gæði næstu kynslóða. Félagið ætlar sér að vera leiðandi í þessum málum á komandi árum og hlaut félagið um áramótin fyrstu BREEAM In-Use vottun á Íslandi fyrir Smáralind með einkunnina „Very-good“. Félagið stefnir á næstu árum á vottun fleiri eigna í eignasafni félagsins og er það mat stjórnenda að vottunin sé mikilvægt skref í átt til umhverfisvænnar fjármögnunar. Áfram verður unnið með frekari þróun grænna lausna en nú þegar hefur félagið t.d. kynnt snjallsorp, ráðist í aðgerðir til að bæta aðgengi fyrir hjólandi og teknar hafa verið í notkun nýjar hleðslustöðvar við Egilshöll, Smáralind og Höfðatorg.

Í framhaldi af kaupum á félögnum HTO ehf. og FAST-2 ehf. hefur verið unnið að styrkingu og útleigu Höfðatorgs (Katrínartún 2). Unnið hefur verið í frekari tækifærum með nýjum leigutökum en gerðir hafa verið nýir leigusamningar á þriðjungi rýma í turninum. Stærri aðilar í þeim hópi er Kvika banki hf. og embætti Landlæknis. Einnig mun félagið fara af stað með verkefni í útleigu á minni fullbúnum skrifstofum á næstu mánuðum.

Viðskiptavinir hafa tekið vel í umbreytingu verslanasvæða Smáralindar sem er lokið og er almenn ánægja í húsinu. Aðsókn í húsið hefur tekið mikinn kipp ásamt því að velta hefur aukist. Næstu fyrirhuguðu skref við umbreytingu Smáralindar er frekari stækkun kvikmyndahúss, fleiri valkostir í afþreyingu og veitingum og uppbygging bílageymslu fyrir norðan hús. Félaginu hefur gengið vel að fá alþjóðleg vörumerki inn í Hafnartorg og Smáralind.

Útleiga til opinberra aðila hefur gengið vel. Hliðarsmári 11 var afhentur Tryggingarstofnun á árinu. Hönnunar- og undirbúningsvinna í Suðurhrauni 3 er í gangi vegna Vegagerðar, í Bæjarlind 1-3, vegna Gæðheilsuteymis suður og Brekkustíg 39 þar sem Lögreglustjórinn á Suðurnesjum mun taka við. Félagið hélt á árinu velheppnaða ráðstefnu um samstarfsverkefni opinberra aðila og einkaaðila.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 9.848 millj. kr. á árinu 2019 samanborið við 8.288 millj. kr. árið 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á árinu 2019 var 6.711 millj. kr. samanborið við 5.390 millj. kr. árið áður. Hagnaður var á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 4.486 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu.

Heildareignir samstæðunnar námu 144.665 millj. kr. í árslok 2019 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 140.746 millj. kr. Eigið fé félagsins var 46.042 millj. kr. og þar af virkt hlutfé 1.804 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 32% í lok árs.

Stjórn félagsins virkjaði 7. júní 2019 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 14. mars 2019. Endurkaupin skildu nema að hámarki 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarkaupverð yrði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir færu ekki umfram 1,20% af heildarhlutfé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 30. september 2019. Keypti félagið samtals 21.929.825 hluti í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 467.422.300 kr.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórn félagsins virkjaði aðra endurkaupaáætlun 7. janúar 2020. Endurkaupin skildu að hámarki nema 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarkaupverð yrði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir færu ekki umfram 1,20% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 27. janúar sl. Keypti félagið samtals 21.162.034 hluti í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 499.999.986 kr. Reginn á eftir kaupin 43.091.859 eigin hluti eða sem nemur 2,36% af útgefnu hlutafé.

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í samræmi við arðgreiðslustefnu félagsins leggur stjórn til að verðmætum sem nema um þriðjungi af hagnaði ársins, samtals 1.502 millj. kr, verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2019. Þegar hafa verið keypt eigin bréf fyrir 967 millj. kr. og því er lagt til að greiddur verði arður að fjárhæð 0,30 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár, samtals 535 millj. kr., til hluthafa á árinu 2020.

Lögð verður fyrir aðalfund 2020 tillaga um að lækka hlutafé félagsins um 43.091.859 kr. að nafnverði eða sem nemur 43.091.859 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin taki til eigin hluta félagsins sem það hefur eignast með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar. Félagið hefur greitt 967 millj. kr. fyrir þessa hluti. Vísað er til ákvörðunar frá aðalfundi 2019 um heimild til kaupa á eigin hlutum. Aðalfundur félagsins verður haldinn 11. mars 2020.

Hlutafé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.826.243.956 kr. að meðtöldum eigin bréfum að fjárhæð 43.091.859 kr. Hluthafar í félaginu voru 523 í ársbyrjun en 434 í árslok. Virkur hlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,43%
Gildi - lífeyrissjóður	8,80%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	7,20%
Stefnir hf.	5,57%
Sigla ehf.	5,54%
Birta lífeyrissjóður	4,81%
Stapi lífeyrissjóður	4,77%
Eaton Vance Management	4,07%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,45%
Brimgarðar ehf.	2,81%

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Í stjórn Regins 2019 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og varamenn ein kona (50%) og einn karl (50%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja fjórir karlar (80%) og ein kona (20%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 36% og karla 64%

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti ársreiknings félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2019. Tekur hún mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2019 þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttá. Mælikvarðarnir eru 30 og er sjálfbæriskýrslan hluti af ársskýrslu félagsins og aðgengileg á heimasíðu félagsins www.reginn.is.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

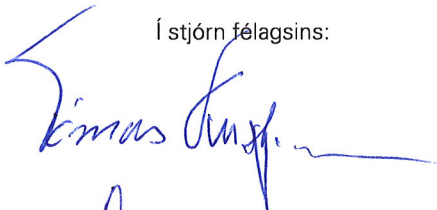
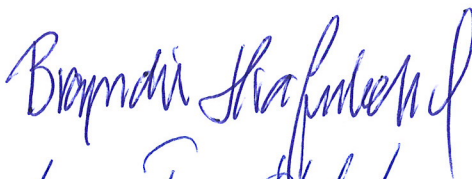



Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg t 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 2019 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 12. febrúar 2020.

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 2019. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2019 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

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 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.

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 140.746 millj. kr. í árslok 2019. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 4.089 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. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna.

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 10.

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

- Farið var yfir reiknilíkan félagsins og lagt var mat á það í heild.
- Við yfirlitum og mátum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjum eignanna og áætlun um rekstrarkostnað sem eru mikilvægar forsendur.
- Við skoðuðum forsendur fyrir ávöxtunarkröfu í útreikningi, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.
- Við yfirlitum útreikninga, með úrtökum, til að sannreyna hvort þeir væru réttir.
- Við yfirlitum skýringar í ársreikningi til að staðfesta að þar kæmu fram 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 viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga 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 rekstarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

- 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.

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 lykilkátt 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.

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

Kópavogi, 12. febrúar 2020

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	*2018
Leigutekjur		9.266	7.737
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		582	551
Rekstrartekjur	5	9.848	8.288
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(1.923)	(1.700)
Rekstur í fasteignum		(787)	(820)
Stjórnunarkostnaður		(427)	(378)
Rekstrarkostnaður	6	(3.137)	(2.898)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		6.711	5.390
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	4.089	2.924
Afskriftir eigna til eigin nota	11	(14)	(14)
Rekstrarhagnaður		10.786	8.300
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		74	51
Fjármagnsgjöld		(5.244)	(4.352)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(5.170)	(4.301)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.616	3.999
Tekjuskattur	18	(1.130)	(773)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		4.486	3.226
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		4.486	3.102
Hlutdeild minnihluta		0	124
Hagnaður / heildarhagnaður ársins		4.486	3.226
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	2,47	1,87

* Framsetningu hefur verið breytt.
Skýringar á bls. 13 - 35 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	140.746	128.748
Eignir til eigin nota	11	193	115
Fastafjármunir		<u>140.939</u>	<u>128.863</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	886	1.524
Handbært fé	13	2.840	2.490
Veltufjármunir		<u>3.726</u>	<u>4.014</u>
Eignir samtals		<u>144.665</u>	<u>132.877</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.804	1.826
Varasjóðir		16.514	16.965
Bundinn hlutdeildarreikningur		20.337	14.331
Óráðstafað eigið fé		7.387	8.902
Eigið fé	14	<u>46.042</u>	<u>42.024</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	16	80.234	77.534
Leiguskuld	17	2.650	0
Tekjuskattsskuldbinding	18	10.259	9.129
Langtímaskuldir		<u>93.143</u>	<u>86.663</u>
Vaxtaberandi skuldir	16	3.787	2.954
Næsta árs afborgun leiguskuldar	17	115	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	19	1.578	1.236
Skammtímaskuldir		<u>5.480</u>	<u>4.190</u>
Skuldir samtals		<u>98.623</u>	<u>90.853</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>144.665</u>	<u>132.877</u>

Skýringar á bls. 13 - 35 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2019

	Hlutfé	Varasjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild hluthafa móður- félags	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
Árið 2018							
Eigið fé 1.1.2018	1.555	11.820	9.237	10.476	33.088	1.564	34.652
Heildarhagnaður ársins		68		3.034	3.102	124	3.226
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			5.094	(5.094)			0
Hlutfjárukning	271	5.077		486	5.834	(1.688)	4.146
Eigið fé 31.12.2018	<u>1.826</u>	<u>16.965</u>	<u>14.331</u>	<u>8.902</u>	<u>42.024</u>	<u>0</u>	<u>42.024</u>
Árið 2019							
Eigið fé 1.1.2019	1.826	16.965	14.331	8.902	42.024	0	42.024
Heildarhagnaður ársins		(5)		4.491	4.486		4.486
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			6.006	(6.006)			0
Kaup á eigin bréfum	(22)	(446)			(468)		(468)
Eigið fé 31.12.2019	<u>1.804</u>	<u>16.514</u>	<u>20.337</u>	<u>7.387</u>	<u>46.042</u>	<u>0</u>	<u>46.042</u>

* sundurliðun varasjóða er að finna í skýringu 14.
Skýringar á bls. 13 - 35 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		4.486	3.226
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	4.089)	(2.924)
Afskriftir eigna til eigin nota	11	14	14
Hrein fjármagnsgjöld	9	5.170	4.301
Tekjuskattur	18	1.130	773
		<u>6.711</u>	<u>5.390</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	108)	(7)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		265	(50)
		<u>6.868</u>	<u>5.333</u>
Innheimtar vaxtatekjur		74	51
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.536)	(2.743)
Handbært fé frá rekstri		3.406	2.641
		<u>3.406</u>	<u>2.641</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	4.914)	(12.249)
Söluverð fjárfestingareigna	10	199	1.639
Fjárfesting í eignum til eigin nota	11 (	94)	(28)
Söluverð eigna til eigin nota	11	1	7
Yfirtekið handbært fé		0	228
Aðrar skammtímakröfur, breyting		694	2
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	4.114)	(10.401)
		<u>4.114</u>	<u>10.401</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum .....	(	468)	0
Tekin ný lán	16	11.307	32.656
Skammtímaskuldir, breyting	16	0	(2.300)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	16 (	9.696)	(21.448)
Afborganir leiguskulda	17 (	85)	0
Fjármögnunarhreyfingar		1.058	8.908
		<u>1.058</u>	<u>8.908</u>
Hækkun á handbæru fé		350	1.148
Handbært fé í ársbyrjun		2.490	1.342
Handbært fé í árslok	13	<u>2.840</u>	<u>2.490</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	28)	(18.640)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		0	(3)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		0	14.497
Hlutfjáráukning		0	4.146
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		28	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	10	0	(667)
Söluverð fjárfestingareigna	10	0	667

Skýringar á bls. 13 - 35 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2019 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 29. Breytingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er að finna í skýringu 4.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 12. febrúar 2020.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

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

Skýring 10 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 18 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

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

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

3. Ákvörðun gangvirðis frh.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt stöðlunum í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar og skuldar flokkast á mismunandi stig í stigaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægu forsendur matsins.

Fært er á milli stiga í stigaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 10 um fjárfestingareignir.

4. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2019. Aðrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2019 hafa óveruleg áhrif á reikningskila samstæðunnar.

IFRS 16 Leigusamningar

IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar sem leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 2.575 millj. kr. Uptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Skilgreining á leigusamningi

Félagið hefur beitt IFRS 16 á þá samninga sem áður voru skilgreindir sem leigusamningar. Samningar sem höfðu ekki verið skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4 voru ekki endurmetnir. Af því leiðir að skilgreining á leigusamningi samkvæmt IFRS 16 er beitt á alla nýja leigusamninga frá og með 1.1.2019.

Samstæðan sem leigutaki

Félagið leigir fasteignir og lóðir og samkvæmt IFRS 16 færir samstæðan leigueignir og leiguskuldir vegna þessara leigusamninga, þ.e. samningarnir eru færðir í efnahagsreikning samstæðunnar. Við gildistöku eða endurmat samnings sem inniheldur leigubátt skiptir samstæðan endurgjaldi samkvæmt samningnum á einstaka leigubætti, en félagið hefur hins vegar valið að aðskilja ekki þá bætti samninga sem eru ekki leigubættir í leigusamningum um fasteignir og mun þess í stað færa leigubætti og aðra bætti samninganna saman sem einn leigubátt.

Samstæðan sem leigusali

Samstæðan leigir út fasteignir í sinni eigu, fasteignir og leigueignir. Samstæðan hefur flokkað þessa leigusamninga sem rekstrarleigusamninga. Samstæðan sem leigusali þarf ekki að gera breytingar við yfirfærslu í IFRS 16.

Skýringar, frh.:

4. Nýir reikningsskilastaðlar frh.

Áhrif innleiðingar:

Rekstrarreikningur:	2019	Áhrif nýs staðals	Fyrir IFRS 16 2019
Rekstrartekjur	9.848	0	9.848
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.923)	(242)	(2.165)
Rekstur í fasteignum	(787)	0	(787)
Stjórnunarkostnaður	(427)	0	(427)
Rekstrarkostnaður	(3.137)	(242)	(3.379)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.711	(242)	6.469
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.089	85	4.174
Afskriftir eigna til eigin nota	(14)	0	(14)
Rekstrarhagnaður	10.786	(157)	10.629
Fjármunatekjur	74	0	74
Fjármagnsgjöld	(5.244)	157	(5.087)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.170)	157	(5.013)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	5.616	0	5.616
Tekjuskattur	(1.130)	0	(1.130)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	4.486	0	4.486

Efnahagsreikningur

	2019	Áhrif nýs staðals	Fyrir IFRS 16 2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	140.746	(2.765)	137.981
Eignir til eigin nota	193	0	193
Fastafjármunir	140.939	(2.765)	138.174
Veltufjármunir	3.726	0	3.726
Eignir samtals	144.665	(2.765)	141.900
Eigið fé	46.042	0	46.042
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	80.234	0	80.234
Leiguskuld	2.650	(2.650)	0
Tekjuskattsskuldbinding	10.259	0	10.259
Langtímaskuldir	93.143	(2.650)	90.493
Vaxtaberandi skuldir	3.787	0	3.787
Næsta árs afborgun leiguskuldar	115	(115)	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.578	0	1.578
Langtímaskuldir	5.480	(115)	5.365
Skuldir samtals	98.623	(2.765)	95.858
Eigið fé og skuldir	144.665	(2.765)	141.900

Skýringar, frh.:

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2019	2018
Leigutekjur af fastleigusamningum	8.766	7.351
Leigutekjur af veltutengdum samningum	500	386
Leigutekjur samtals	9.266	7.737
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	582	551
Rekstrartekjur samtals	9.848	8.288

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysliverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2018: 8 ár). Sundurliðun rekstrartekna 2018 í rekstrarreikningi hefur verið breytt til samræmis við sundurliðun rekstrartekna 2019.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2019 (í árslok 2018). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2019	2018
Leigugreiðslur 2019	-	8.088
Leigugreiðslur 2020	8.423	7.370
Leigugreiðslur 2021	7.755	6.858
Leigugreiðslur 2022	7.162	6.283
Leigugreiðslur 2023	6.663	5.773
Leigugreiðslur 2024	6.042	5.206
Eftir meira en 5 ár	28.202	26.213
	64.247	65.791

Um 15% af leigutekjum samstæðunnar 2019 komu frá stærsta leigutakanum (Reykjavíkurborg) samanborið við 11% árið 2018 (Reykjavíkurborg).

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2019	2018
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld (og lóðarleiga 2018)	1.483	1.279
Tryggingar	128	86
Viðhald og endurbætur	333	318
Orkukostnaður og sorphirða	145	165
Afskriftir og niðurfærsla krafna	47	32
Annar stjórnunarkostnaður	128	122
Annar rekstrarkostnaður	873	896
Rekstrarkostnaður samtals	3.137	2.898

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki myndaði leigutekjur á árinu er óverulegur. Sundurliðun rekstrargjalda 2018 í rekstrarreikningi hefur verið breytt til samræmis við sundurliðun rekstrargjalda 2019.

Skýringar, frh.:

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun	676	548
Lífeyrisiðgjöld	83	64
Önnur launatengd gjöld	48	40
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>807</u>	<u>652</u>
Ársverk	54	43
Stöðugildi í lok árs	57	52
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	287	256
Rekstur í fasteignum	221	140
Stjórnunarkostnaður	299	256
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>807</u>	<u>652</u>

8. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:	2019	2018
Endurskoðun á ársreikningi	14	14
Önnur þjónusta	19	44
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	<u>33</u>	<u>58</u>

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur	74	51
Fjármunatekjur samtals	<u>74</u>	<u>51</u>
Vaxtagjöld af leigusamningum	(157)	0
Önnur vaxtagjöld	(3.194)	(2.602)
Verðbætur	(1.893)	(1.750)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(5.244)</u>	<u>(4.352)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(5.170)	(4.301)

Á árinu 2019 voru vaxtagjöld að fjárhæð 315 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð árið 2018 var 303 millj. kr. Vaxtaútreikningur miðar við 6% meðalvexti og tekur mið af kjörum á lánalínum félagsins á hverjum tíma .

10. 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. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

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 skuldssetningarhlutfallinu 70% (2018:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2018: 97,5%, meðaltal 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Tekið er tillit til tapaðra krafna í ávöxtunarkröfu í stað sjóðsstreymis. 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 4.089 millj. kr. (2018: 2.924 millj. kr.).

Sundurlíðun fjárfestingareigna 2019:

Bókfært verð

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Staða 1.1.2019	128.748	2.575	131.323
Fjárfesting á tímabilinu	5.258	161	5.419
Selt á tímabilinu	(199)	0	(199)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	114	114
Matsbreyting tímabilsins	4.174	(85)	4.089
Staða 31.12.2019	137.981	2.765	140.746

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum í skýringu 17.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir frh.

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2019:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	37.818	52.313	10.855	10.835	16.122	805	128.748
Endurflokkun	1.698	(4.712)	1.184	466	195	1.169	0
Fjárfesting á árinu	6	0	27	0	0	399	432
Endurbætur á árinu	2.300	1.253	164	29	477	603	4.826
Selt á árinu	(98)	0	(101)	0	0	0	(199)
Matsbreyting ársins	370	2.555	384	138	731	(4)	4.174
Staða 31.12.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2019:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	690-12.230	570-4.550	930-2.100	2.290-5.360	1.250-4.670		
Áætluð meðalleiga á leigufermetra á mán. í kr.	2.711	2.715	1.586	3.828	2.371		2.538
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,4%-8,7%	5,1%-8,4%	5,3%-7,8%	5,5%-6,9%	5,2%-6,5%		
Vegið meðaltal	5,8%	5,8%	6,3%	5,8%	5,4%		5,8%

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2018:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	34.936	26.945	10.639	10.199	14.536	0	97.255
Endurflokkun	(1.588)	(87)	0	(44)	0	1.719	0
Fjárfesting á árinu	482	23.398	0	0	0	0	23.880
Endurbætur á árinu	4.799	509	332	15	824	516	6.995
Selt á árinu	(33)	(393)	(515)	0	0	(1.365)	(2.306)
Matsbreyting ársins	(778)	1.941	399	665	762	(65)	2.924
Staða 31.12.	37.818	52.313	10.855	10.835	16.122	805	128.748

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2018:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	730-9.400	550-4.200	910-1.700	2.870-5.200	1.400-3.750		
Áætluð meðalleiga á leigufermetra á mán. í kr.	2.639	2.582	1.529	3.851	2.339		2.461
Veginn fjármagnskostnaður * án skattspörunar (WACC)	5,9%-8,1%	5,1%-8,4%	5,8%-8,4%	5,6%-6,0%	5,6%-6,0%		
Vegið meðaltal	6,1%	5,9%	6,5%	5,7%	5,7%		5,9%

*fjárhæðum hefur verið breytt til samræmis.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

	2019		2018	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	8.245	(8.245)	7.120	(7.120)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.794	(10.006)	11.557	(9.601)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 134.804 millj. kr. (2018: 126.670 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 78.829 millj. kr. (2018: 74.327).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 5.590 millj kr. í árslok 2019 (2018: 5.395 millj. kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 89.915 millj. kr. (2018: 84.059 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 119.066 millj. kr. (2018: 107.214 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 18.813 millj. kr. (2018: 11.851 millj. kr.).

Frekari umfjöllun um fjárfestingareignir er í skýringu 29.

11. Eignir til eigin nota

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

	2019	2018
Kostnaðarverð		
Bókfært verð 1.1.	115	108
Keypt á árinu	94	28
Selt á árinu	(2)	(7)
Afskrift ársins	(14)	(14)
Bókfært verð 31.12.	193	115

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptakröfur	617	520
Eftirstöðvar söliverðs	19	710
Aðrar skammtímakröfur	250	294
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	886	1.524

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 21. Viðskiptakröfur vegna annarar þjónustu eru óverulegar.

13. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

Skýringar, frh.:

14. Eigið fé Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.826 millj. kr. í árslok 2019 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Stjórn félagsins virkjaði 7. júní 2019 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 14. mars 2019. Endurkaupin munu nema að hámarki 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarkaupverð verði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir fari ekki umfram 1,20% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 30. september sl. Keypti félagið samtals 21.929.825 hluti í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 467.422.300 kr.

Stjórn félagsins virkjaði aðra endurkaupaáætlun 7. janúar 2020. Endurkaupin skildu að hámarki nema 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarkaupverð verði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir fari ekki umfram 1,20% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 27. janúar sl. Keypti félagið samtals 21.162.034 hluti í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 499.999.986 kr. Reginn á eftir kaupin 43.091.859 eigin hluti eða sem nemur 2,36% af útgefnu hlutafé.

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.

Varasjóðir greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs reikningur	Varasjóðir Samtals
Staða 1.1.2019	457	16.508	16.965
Lækkun lögbundins varasjóðs	(5)	0	(5)
Kaup á eigin bréfum	0	(446)	(446)
Staða 31.12.2019	452	16.062	16.514

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

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá árslokum 2015 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Skýringar, frh.:

14. Eigið fé, frh.:

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. apríl 2019.

Arður

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í samræmi við arðgreiðslustefnu félagsins leggur stjórn til að verðmætum sem nema um þriðjungji af hagnaði ársins, samtals 1.502 millj. kr, verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2019. Þegar hafa verið keypt eigin bréf fyrir 967 millj. kr. og því er lagt til að greiddur verði arður að fjárhæð 0,30 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár, samtals 535 millj. kr., til hluthafa á árinu 2020.

15. Hagnaður á hlut

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

	2019	2018
Hagnaður ársins	4.486	3.102
Hlutafé í ársbyrjun	1.826	1.555
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(9)	0
Áhrif innborgaðs hlutafjár	0	100
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.817	1.655
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	2,47	1,87

16. Vaxtaberandi skuldir

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

	2019	2018
Útgáfur undir skuldabréfaramma	26.794	25.219
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	29.696	29.947
Skuldir við lánastofnanir	28.088	25.861
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	84.578	81.027
Eignfærður lántökukostnaður	(557)	(539)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(3.787)	(2.954)
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda	(3.787)	(2.954)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	80.234	77.534

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vegnir vextir 2019	Bókfært verð 2019	Vegnir vextir 2018	Bókfært verð 2018
Verðtryggðar skuldir	2022	3,80%	6.880	3,80%	6.900
Verðtryggðar skuldir	2023	4,15%	3.692	4,15%	3.753
Verðtryggðar skuldir	2028	4,17%	4.577	4,17%	4.965
Verðtryggðar skuldir	2030	2,75%	1.521	-	-
Verðtryggðar skuldir	2040	3,90%	7.167	3,90%	7.312
Verðtryggðar skuldir	2042	3,95%	8.138	3,95%	8.267
Verðtryggðar skuldir	2043	4,35%	5.876	4,35%	5.857
Verðtryggðar skuldir	2044	3,85%	8.802	3,85%	8.924
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	7.786	3,68%	7.858
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	17.486	3,60%	17.360
		3,84%	71.925	3,86%	71.196
Óverðtryggðar skuldir	2020	-	-	6,29%	6.700
Óverðtryggðar skuldir	2021	5,67%	2.751	-	-
Óverðtryggðar skuldir	2023	6,90%	3.000	-	-
Óverðtryggðar skuldir	2024	5,72%	4.085	-	-
Óverðtryggðar skuldir	2028	5,95%	2.817	6,75%	3.131
		6,04%	12.653	6,44%	9.831
Vaxtaberandi skuldir samtals			84.578		81.027

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2019	2018
Afborgun 2019	-	2.954
Afborgun 2020	3.787	9.672
Afborgun 2021	6.572	2.990
Afborgun 2022	10.061	9.098
Afborgun 2023	8.496	3.259
Afborgun 2024	5.255	5.152
Afborganir síðar	50.407	47.902
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	84.578	81.027

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2019. Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 45.028 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2020.

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

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:	2019	2018
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	81.027	58.033
Ný lántaka	11.354	32.656
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	12.336
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(9.696)	(21.448)
Breyting á vaxtaberandi skammtímalánum	0	(2.300)
Verðbætur	1.893	1.750
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	84.578	81.027

17. Leigusamningar

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir.

Við mat á leigugeign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigugeignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 10 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigugeignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir undir byggingar		
	Samstæðunnar	Byggingar	Samtals
Leigugeignir			
Staða 1.1.2019	1.988	587	2.575
Viðbætur	0	161	161
Breyting vegna endurmats leiguskulda	63	51	114
Matsbreyting tímabilsins	0	(85)	(85)
Staða 31.12.2019	2.051	714	2.765
Leiguskuldir			
Staða 1.1.2019	1.988	587	2.575
Viðbætur	0	161	161
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	63	51	114
Afborganir leiguskulda	0	(85)	(85)
Næsta árs afborganir leiguskulda	0	(115)	(115)
Staða 31.12.2019	2.051	599	2.650

Skýringar, frh.:

	Lóðir undir byggingar		
	Samstæðunnar	Byggingar	Samtals
17. Leigusamningar frh.			
Fjárhæðir í rekstrarreikningi			
Matsbreyting	0	(85)	(85)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(132)	(25)	(157)
Fjármagnsgjöld af leiguskuldum	(132)	(25)	(157)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(132)	(110)	(242)
Fjárhæðir í sjóðstreymi			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(132)	(25)	(157)
Afborganir leiguskulda	0	(85)	(85)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(132)	(110)	(242)

Leiguskuldir

Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár:

	2019
Afborgun 2020	115
Afborgun 2021	119
Afborgun 2022	124
Afborgun 2023	130
Afborgun 2024	130
Afborganir síðar	96
Hrein fjárfesting í leigusamningum	714

18. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2019		2018	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.616		3.999
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	1.123	20,0%	800
Áhrif skattalegra leiðréttinga	0,1%	7	(0,7%)	(27)
Virkur tekjuskattur	20,1%	1.130	19,3%	773

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2019	2018
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	9.129	6.362
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum á árinu	0	2.014
Tekjuskattur ársins	1.130	773
Skattur til greiðslu	0	(20)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	10.259	9.129

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	10.985	9.819
Viðskiptakröfur	(15)	(8)
Lántökukostnaður	18	18
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(729)	(700)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	10.259	9.129

Skýringar, frh.:

18. Tækjuskattur frh.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2019	2018
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	26	94
Skattalegt tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	0	84
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	112	120
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	110	113
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	58	869
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	368	266
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	344	407
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	446	446
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	123	123
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	1.054	1.052
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	1.006	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>3.647</u>	<u>3.574</u>

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2019 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptaskuldir	307	271
Áfallnir ógreiddir vextir	690	643
Aðrar skammtímaskuldir	581	322
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>1.578</u>	<u>1.236</u>

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu þar sem sett eru fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifabætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Skýringar, frh.:

21. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. 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 virðisýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 76 millj. kr. í árslok (2018: 41 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 6 millj.kr.

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

	Skýr.	2019	2018
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	886	1.524
Handbært fé	12	2.840	2.490
Mesta mögulega tap samtals		<u>3.726</u>	<u>4.014</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brúttó staða 2019	Niður- færsla 2019	Brúttó staða 2018	Niður- færsla 2018
Ógjaldfallið	472	3	392	3
Gjaldfallið 0-30 dagar	67	6	36	6
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	27	9	76	14
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	127	58	57	18
	<u>693</u>	<u>76</u>	<u>561</u>	<u>41</u>

22. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárnstöðu 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.

Skýringar, frh.:

22. Lausafjánhætta frh.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 5.135 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 8.600 millj. kr.).

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Samnings-			Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár
	Bókfært verð	bundið sjóðsflæði	Innan árs			
2019						
Vaxtaberandi skuldir	84.021	118.783	7.093	23.082	18.310	70.297
Leiguskuldir af byggingum*	714	803	142	284	279	98
Viðskiptaskuldir	307	307	307	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	1.271	1.271	1.271	0	0	0
	<u>86.313</u>	<u>121.164</u>	<u>8.813</u>	<u>23.366</u>	<u>18.589</u>	<u>70.395</u>
2018						
Vaxtaberandi skuldir	80.488	116.031	6.346	18.325	19.587	71.772
Viðskiptaskuldir	271	271	271	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	965	965	965	0	0	0
	<u>81.724</u>	<u>117.267</u>	<u>7.582</u>	<u>18.325</u>	<u>19.587</u>	<u>71.772</u>

*Félagið er með lóðaleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðaleiga á árinu 2019 var 132 millj. kr.

23. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2019	2018
Fjárskuldir verðtryggðar	71.925	(71.196)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	2.840	2.490
Fjárskuldir óverðtryggðar	(12.653)	(9.831)
	<u>(9.813)</u>	<u>(7.341)</u>

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 98 millj. kr. (2018: 73 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2018.

Skýringar, frh.:

23. Markaðsáhætta, frh.:

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 71.925 millj. kr. (2018: 71.196 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2019 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 719 millj. kr. (2018: 712 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Leigutekjur félagsins eru verðtryggðar miðað við neysluverðsvísitölu í samningum sem mynda um 95% (95% 2018) af leigutekjum félagsins .

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu verði.

	2019		2018	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	84.021	86.850	80.488	82.125

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

24. Rekstraráhætta

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

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

25. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2019	2018
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (50% eign í Siglu ehf.)	50.000	50.000
Finnur Reyf Stefánsson, varamaður (50% eign í Siglu ehf.)	50.000	50.000
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	150	150
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	18	18
Ólöf Hildur Pálsdóttir, fv. stjórnarmaður	5	5
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.)	1.522	1.522
Sturla Eðvarðsson, fv. framkvæmdastjóri Smáralindar ehf.	0	24

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.

Skýringar, frh.:

25. Tengdir aðilar, frh.:

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	2019		2018	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	8,4	0,7	8,0	0,6
Albert Þór Jónsson, varaformaður	4,7	0,4	4,5	0,4
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	4,4	0,4	4,3	0,4
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	4,4	0,4	3,2	0,3
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður	3,8	0,3	0,0	0,0
Ólöf Hildur Pálsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,9	0,1	3,4	0,3
Benedikt K. Kristjánsson, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,9	0,1
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, fv. stjórnarmaður	0,0	0,0	0,9	0,1
Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, stjórn / endurskoðunarnefnd	0,8	0,1	2,1	0,1
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	40,5	5,6	41,5	5,8
Fimm framkvæmdastjórnar	113,1	15,8	88,3	10,7
Alls	181,0	23,8	157,1	18,8

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

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 8,4 millj. kr. á árinu 2019.

26. Dótturfélög

Dótturfélög Regins hf. voru 11 í árslok 2019:

	Eignarhlutur	
	2019	2018
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
RA 5 ehf.	100%	100%
FM-hús ehf.	100%	100%
Hafnarlóð ehf.	100%	100%
Hörðuvellir ehf.	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	100%
HTO ehf.	100%	100%
RA 16 ehf. (áður FAST-2 ehf. sameinað HTO ehf.)	-	100%

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

27. **Skuldbindingar utan efnahagsreiknings**

Reginn hf. hefur skrifað undir kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² verslunar- og veitingarými. Umfang viðskiptanna hvað varðar fjárhag og stærð er lítið í samanburði við eignasafn Regins hf. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins hf. Miðað er við að rýmin verði afhent tilbúin til útleigu um mitt ár 2020.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Reginn hf. á byggingarétt á rúmlega 15.000 m² á Smárabbyggðar svæðinu. Byggingarréttirnir í heild eru bókfærðir á 569 millj. kr. í lok tímabilsins.

28. **Önnur mál**

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturmsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Landsrétti þann 7. júní 2019 þar sem viðurkenningarkrafa Norðurturmsins hf. var tekin til greina en fyrir Landsrétti féll Norðurturmsinn hf. frá kröfum á hendur Kópavogsbæ um ógildingu deiliskipulags. Í samræmi við fyrri upplýsingar hefur niðurstaða dómsmálsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Regin eða dótturfélög enda ekki gerð fjárfkrafa á hendur Regin í málinu. Þá hefur dómurinn ekki áhrif á uppbyggingaráform á svæði Smárans vestan Reykjanesbrautar (Smárabbyggð). Reginn fékk leyfi til að áfrýja málinu til Hæstaréttar og er málið þar til meðferðar. Liggur því endanleg niðurstaða málsins ekki fyrir.

29. **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 utan þess sem kemur fram í skýringu 4. 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 yferráð. Yferráð 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 yferráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) **Minnihluti**

Minnihluti í dótturfélögum er upphaflega metinn á verði sem samsvarar hlutfallslegum eignarhluta hans í aðgreinanlegum eignum dótturfélags á yfirtökudegi.

(iii) **Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings**

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

Skýringar, frh.:

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 10.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir eru metnar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

c. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar 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 uppgjörstigi og breytt ef við á.

d. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Fjárfestingareignir eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Skýringar, frh.:

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

Í skýringu 29(i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(iii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

e. Virðisrýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Virðisrýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

f. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

Skýringar, frh.:

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. **Tekjur**

(i) **Leigutekjur**

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

(ii) **Rekstur í fasteignum**

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

h. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

i. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

j. **Tekjuskattur**

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

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörsteggi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfiröldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

k. **Hagnaður á hlut**

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

l. **Starfsþáttayfirlit**

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsþáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfsþætti.

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. Leigusamningar

Samstæðan tók IFRS 16 upp með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa og því hefur samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2018 ekki verið breytt og þær áfram settar fram eins og þær voru birtar áður samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4. Nánar er fjallað um reikningsskilaaðferðir samkvæmt IAS 17 og IFRIC 4 annars staðar í skýringum.

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tilækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

30. Nýir reikningsskilastaðar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Breytingar á tilvísunum til hugtakaramma alþjóðlegra reikningsskilastaðla.
- Skilgreiningu á fyrirtæki (breyting á IFRS 3).
- Skilgreiningu á mikilvægi (breytingar á IAS 1 og IAS 8).
- IFRS 17 Vátryggingasamningar.

Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2019	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	2.251	2.290	2.304	2.421	9.266
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	146	145	146	145	582
Rekstrartekjur	2.397	2.435	2.450	2.566	9.848
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(484)	(495)	(446)	(498)	(1.923)
Rekstur í fasteignum	(193)	(198)	(156)	(240)	(787)
Stjórnunarkostnaður	(113)	(109)	(89)	(116)	(427)
Rekstrarkostnaður	(790)	(802)	(691)	(854)	(3.137)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.607	1.633	1.759	1.712	6.711
Matsbreyting fjárfestingareigna	874	1.313	1.080	822	4.089
Afskriftir eigna til eigin nota	(3)	(3)	(3)	(5)	(14)
Rekstrarhagnaður	2.478	2.943	2.836	2.529	10.786
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	9	10	22	33	74
Fjármagnsgjöld	(1.167)	(1.612)	(1.110)	(1.354)	(5.244)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.158)	(1.602)	(1.088)	(1.321)	(5.170)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.320	1.341	1.748	1.208	5.616
Tekjuskattur	(263)	(279)	(350)	(238)	(1.130)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.057	1.062	1.398	970	4.486
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,77	0,58	0,58	0,54	2,47
Árið 2018					
Leigutekjur	1.733	1.776	1.922	2.306	7.737
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	138	141	134	138	551
Rekstrartekjur	1.871	1.917	2.056	2.444	8.288
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(390)	(392)	(452)	(466)	(1.700)
Rekstur í fasteignum	(211)	(219)	(155)	(235)	(820)
Stjórnunarkostnaður	(97)	(92)	(90)	(99)	(378)
Rekstrarkostnaður	(698)	(703)	(697)	(800)	(2.898)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.173	1.214	1.359	1.644	5.390
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.512	(229)	659	982	2.924
Afskriftir eigna til eigin nota	(3)	(3)	(4)	(4)	(14)
Rekstrarhagnaður	2.682	982	2.014	2.622	8.300
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	9	10	24	51
Fjármagnsgjöld	(865)	(951)	(1.054)	(1.481)	(4.352)
Hrein fjármagnsgjöld	(857)	(942)	(1.044)	(1.457)	(4.301)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.825	40	970	1.165	3.999
Tekjuskattur	(365)	(8)	(194)	(206)	(773)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.460	32	776	959	3.226
Skipting hagnaðar:					
Hluthafar móðurfélags	1.336	32	776	959	3.103
Hlutdeild minnihluta	124	0	0	0	124
Heildarhagnaður tímabilsins	1.460	32	776	959	3.227
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,86	0,02	0,48	0,46	1,87

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, ársreikningalaga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005 og laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, www.althingi.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfu 2015. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og www.leidbeiningar.is, auk hinna ýmsu reglna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins www.reginn.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar sem hægt er að nálgast á vef hennar. Framkvæmd var úttekt á stjórnarháttum félagsins í lok árs 2018 og voru niðurstöður hennar á þá leið að Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja væri fylgt og hlaut félagið viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í apríl 2019.

Stjórn

Í stjórn Regins sitja fimm stjórnarmenn og tveir til vara, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn skulu kosnir af hluthafafundi og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru samþykktar á hluthafafundi 13. september 2018. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á aðalfundi þann 14. mars 2019.

Stjórn félagsins í árslok 2019 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Albert Þór Jónsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2015, Bryndís Hrafnkelsdóttir hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emilía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Í varastjórn sitja Finnur Reyr Stefánsson og Hjördís Dröfn Vilhjálmssdóttir. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem annar eigandi Siglu ehf. og Klasa ehf. Tómas á 50% hlut í Siglu ehf. sem á 5,48% hlut í Reginn hf. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Tómas í stjórnnum Gana ehf., Elliðaárvogs ehf., Heljarkambs ehf., Klasa ehf., Nesvalla ehf., NV lóða ehf., Grunns I hf., Smárabyggðar ehf., Húsafells Resort ehf., Húsafells Hraunlóða ehf., Hótel Húsafell ehf. og Orkuveitunni Húsafelli ehf. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

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

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórn, frh:

Bryndís Hrafnkelsdóttir er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happraættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.S. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Bryndís er formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn TM hf. og Lykli fjármögnun ehf. Bryndís á 18.000 hluti í Regin eða 0,0010%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

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

Heiðrún Emillía Jónsdóttir er fædd árið 1969 og er lögmaður með Cand. Jur gráðu í lögfræði frá Háskóla Íslands. Heiðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður. Heiðrún situr einnig í stjórn Icelandair Group hf. og Íslandsbanka hf. Heiðrún á enga hluti í Reginn. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

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

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

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 11. apríl 2019 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn 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. apríl 2019 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2019 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, formaður, Albert Þór Jónsson og Heiðrún Emillía Jónsdóttir. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í desember 2019. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 11. apríl 2019 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2019 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Guðrún Tinna Ólafsdóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, 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. apríl 2019 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfseminni markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Helgi er fæddur árið 1960 og er með M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet. Helgi á 1.521.952 hluti eða 0,0833% í Regin í gegnum einkahlutafélagið B38 ehf. Helgi er stjórnarformaður allra dótturfélaga Regins hf. sem eru öll í fullri eigu félagsins auk þess að vera stjórnarmaður í B38 ehf. Helgi er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Regins eru Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra, Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri Atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar og Sunna H. Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri opinberra aðila, samstarfs- og leiguverkefna.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Ekki eru til staðar kaupréttir eða önnur réttindi tengd hlutabréfum í tengslum við starfsmenn og stjórnendur.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur hún og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfseminni. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Frekari endurskoðun áhættustefnu er í bígerð hjá félaginu samhliða stefnumótunarvinnu. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Heiða Salvardsdóttir og staðgengill regluvarðar er Dagbjört E. Einarsdóttir hdl.

Stjórn félagsins og undirnefndir stjórnar hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2019. Slíkt árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á styrkleika og veikleika í störfum og verklagi og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við að bæta störf sín og auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Mæting á stjórnarfundi var góð og tóku allir stjórnarmenn virkan þátt í störfum stjórnarinnar. Stjórn taldi að skýrar áherslur hefðu verið settar í upphafi starfsárs og stjórnin hefði lokið verkefnum starfsársins. Mikill árangur náðist á árinu m.t.t. stefnumótunar, áhættustýringar, fjármögnunar og innri mála félagsins til undirbúnings fyrir framtíðina.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Á árinu 2019 voru haldnir 18 stjórnarfundir, 11 fundir í endurskoðunarnefnd og 6 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árshlutareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins. Forstjóri er formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast samþykkt 11. apríl 2019.

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

Reginn birtir sérstaka samfélagsskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum sem hluta af samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2019. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af ESG leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2019 sem setja fram mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, samfélagslegra þátta og stjórnarháttanna.

Félagið hefur sett sér sjálfbærnistefnu sem hefur það markmið að stuðla að jákvæðum áhrifum félagsins á samfélagið. Felur stefnan m.a. í sér að viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti, vera virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag og vinna eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Sjálfbærnistefnan er umfangsmikil og tekur jafnframt á mikilvægum þáttum eins og umhverfismálum og samfélagsábyrgð. Af því leiðir að sjálfbærnistefnan kemur framvegis í stað umhverfisstefnu félagsins sem og stefnu félagsins um samfélagslega ábyrgð.

Félagið setti sér arðgreiðslustefnu á árinu 2019 þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjung hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum.

Á árinu 2018 hlaut félagið gullmerki jafnlaunaúttektar PwC. Gullmerkið hljóta þau fyrirtæki sem eru með minni óútskýrðan launamun en 3,5% en úttektin sýnir 1,6% launamun hjá Regin. Félagið hefur hafið ferli til vottunar á jafnlaunakerfi félagsins. Þá fékk félagið viðurkenningu Creditinfo sem Framúrskarandi fyrirtæki 2019 en ítarleg greining liggur að baki slíkri viðurkenningu sem sýnir hvaða íslensku fyrirtæki haga rekstri sínum þannig að telja megi hann til fyrirmyndar.

Gildi félagsins eru lausnamiðuð, ábyrg og snörp. Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestavefur.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Reginn

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.). Reginn lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði íbúa en tugir þúsunda manna dvelja daglega í fasteignum Regins, ýmist við leik eða störf. Með markvissum aðgerðum í rekstri fasteigna, fjárfestingum, skipulagi, nýbyggingum og með samvinnu við leigutaka getur Reginn átt ríkan þátt í móta umhverfi fólks þannig að daglegt líf verði betra, ánægjulegra og öruggara.

Á árinu 2019 setti Reginn sér sjálfbærnistefnu sem tekur á umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Með stöðugar úrbætur að leiðarljósi hefur félagið sett sér markmið á því sviði. Árangur í sjálfbærni verður mældur með markvissum hætti og starfsmenn, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma. Það er trú félagsins að auk þess að bæta samfélagið dragi áhersla á sjálfbærni úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma titið.

Lögd er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Félagið leggur megináherslu á sex markmið sem daglegur rekstur hefur mest áhrif á: heilsu og vellíðan, framleiðslu og aðgerðir í loftslagsmálum, jafnrétti kynjanna, sjálfbærar borgir og samfélög, sjálfbæra orku og ábyrga neyslu. Sjálfbærnisráðgjafi félagsins er aðgengileg á heimasíðu félagsins www.reginn.is



Umhverfisleg sjálfbærni

Reginn hefur á undanfórnum árum lagt aukna áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Hefur félagið farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að markmiði að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund. Félagið tók á árinu sín fyrstu skref í átt að umhverfivottun fasteigna, þar sem fylgt er alþjóðlegum kröfum um umhverfisþætti, áhættustýringu og rekstur. Þá vill félagið leggja sitt af mörkum, styðja viðskiptavini í grænni vegferð með því að bjóða upp á græna leigusamninga og hefur verið lagður grunnur að þeirri vinnu.

Til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni hefur félagið sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir. Þá skal nýta náttúruauðindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegrar orku. Lágmarka skal notkun á vörum sem eru skaðlegar umhverfinu og áhersla lögd á að draga úr magni sorps og auka flokkun þess.

Félagið hefur sett sér mælanleg markmið um þá umhverfisþætti sem félagið hefur mest áhrif á. Tengjast þau umhverfisvænum byggingum, orkunotkun og sorphirðu. Stöðuna má sjá í sjálfbærnisráðgjafi félagsins sem aðgengileg er á heimasíðu www.reginn.is

Félagsleg sjálfbærni

Með félagslega sjálfbærni að leiðarljósi skal tryggja vellíðan fólks og öruggt og heilbriggt umhverfi. Á það jafnt við innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins, í þágu starfsfólks, leigutaka og gesta þeirra. Hjá Regin er áhersla lögd á græn sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir verða einnig hafðir í huga við skipulag og hugað að vettvangi til aukinna samskipta.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 11. apríl 2019, er mælt fyrir um að starfsmenn skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavini, samstarfsmenn og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Þá virðir Reginn mannréttindi sem eina af grundvallarstoðum samfélagsins sem allir eiga jafnt tilkall til án tillits til kynþáttar, litarháttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ætternis eða annarra aðstæðna. Starfs- og siðareglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu er litið til ákvæða laga nr. 10/2008 um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla. Niðurstaða jafnlaunaúttektarinnar sýnir að grunnlaun karla árið 2019 voru 1,6% hærra en grunnlaun kvenna. Þegar skoðuð eru heildarlaun er munurinn hins vegar 1,7%. Reginn hefur farið í gegnum jafnlaunaúttekt og sótt verður um jafnlaunavottun á árinu 2020. Félagið hefur sett sér jafnlaunastefnu. Markmið með stefnunni er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsmenn njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Í stjórn Regins 2019 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og varamenn ein kona (50%) og einn karl (50%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga.

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

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is/fjarfestavefur, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum. Félagið hefur sett sér samkeppnisstefnu þar sem talin eru upp þau mikilvægu sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Samkeppnisstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 11. apríl 2019 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu þar sem fjallað er um verndun og vinnslu persónuupplýsinga. Persónuverndarstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 11. apríl 2019 og er aðgengileg á vef félagsins.

Hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi er ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Í fyrrgreindum starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsmönnum er skylt að láta aldrei einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavina þess. Þess utan eru starfsmenn bundnir þagnarskyldu og trúnaði um þær upplýsingar sem þeir kunna að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavini félagsins. Starfsmönnum ber að tilkynna mögulega hagsmunaárekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns.

Í sjálfbærnisráðgjafni félagsins fyrir árið 2019 koma m.a. fram upplýsingar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðana. Einnig eru upplýsingar um birgjahegðun, siðareglur, aðgerðir gegn spillingu og mútum og gagnsæi skatta og gjalda. Þá eru upplýsingar um sjálfbærnihvata og sanngjarnan vinnurétt.