



# STEFNIR

## REG1 12 1

### Skuldabréfaflokkur

**Útgefandi: REG 1, fagfjárfestasjóður**

**Höfuðstólsfjárhæð: 5.500.000.000 kr.**

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 1 fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa, sem öll hafa verið seld, og heildarheimild útgáfu nemur 5.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG1 12 1. NASDAQ OMX Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í þessari lýsingu um áhættuþætti, þar með talið um ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna sem gefin eru út af fagfjárfestasjóði í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa.

---

Lýsing þessi er dagsett 29. apríl 2013

Umsjónaraðili með töku til viðskipta





# Efnisyfirlit

<b>1. SAMANTEKT</b> .....	<b>5</b>
1.1. Áhættuþættir .....	6
1.2. Eignavarin skuldabréf.....	6
1.3. Stærð skuldabréfaflokksins og greiðsluskilmálar skuldabréfanna .....	7
1.4. Skuldabréf tekin til viðskipta í kauphöll .....	7
1.5. Auðkenni skuldabréfanna.....	7
1.6. Sala skuldabréfanna.....	8
1.7. Milligönguaðilar greiðslna skv. skuldabréfunum .....	8
1.8. Rekstrarfyrirkomulag útgefandans.....	8
1.9. Fjárhagsupplýsingar um útgefandann.....	8
1.10. Mótaðili útgefanda í fjárfestingum .....	9
1.11. Ábending til fjárfesta.....	10
<b>2. ÁHÆTTUÞÆTTIR</b> .....	<b>11</b>
2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta.....	11
2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta .....	11
2.3. Samningsáhætta.....	12
2.4. Útlánaáhætta .....	12
2.5. Vanskilaáhætta .....	12
2.6. Skuldsetning útgefanda.....	12
2.7. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda.....	13
2.8. Rekstraráhætta.....	13
2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	13
<b>3. SKULDABRÉFIN</b> .....	<b>15</b>
3.1. Útgefandi .....	15
3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu.....	16
3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu .....	16
3.4. Tryggingar greiðslu .....	16
3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag.....	17
3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni .....	17
3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur.....	17
3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við .....	18
3.9. Skattamál .....	18
3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði .....	18
3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna .....	19
3.12. Skilmálabreyting .....	20
<b>4. ÚTGEFANDINN</b> .....	<b>22</b>
4.1. Útgefandi .....	22
4.2. Hlutdeildarskírteini.....	22
4.3. Rekstrartími, innlausn og slit .....	22
4.4. Skattamál .....	23
4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum .....	23
4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda .....	24
4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda.....	25
4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum .....	26

4.9.	Rekstrarfélagið.....	31
4.10.	Vörslufyrirtæki.....	36
4.11.	Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis .....	37
4.12.	Peningaþvætti.....	37
4.13.	Upplýsingaskýlda .....	37
<b>5.</b>	<b>TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....</b>	<b>38</b>
5.1.	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar.....	38
5.2.	Skilgreiningar og tilvísanir .....	40
5.3.	Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	40
5.4.	Skjöl til sýnis .....	40
5.5.	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	41
5.6.	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans .....	41
5.7.	Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda .....	42
<b>6.</b>	<b>ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.</b>	
<b>7.</b>	<b>ÁRSREIKNINGAR ÚTGEFANDA 2012 OG STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR 16.10.2012</b>	
<b>8.</b>	<b>REGLUR ÚTGEFANDA</b>	
<b>9.</b>	<b>VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF. Á FOSSALEYNI 1</b>	
<b>10.</b>	<b>ÁRSREIKNINGAR KNATTHALLARINNAR EHF. OG KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF. 2012, 2011 OG 2010</b>	
<b>11.</b>	<b>SAMÞYKKTIR KNATTHALLARINNAR EHF. OG KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF.</b>	

## 1. SAMANTEKT

Samantekt þessi er fyrsti kaflinn í lýsingu dagsettri 29. apríl 2013, sem birt er í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokksins REG1 12 1 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (einnig nefnd Kauphöllin“ í lýsingu þessari). Um er að ræða skipulegan verðbréfamarkað skv. 2. tl. 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi (einnig nefnt „Fjármálaeftirlitið“ og „FME“ í lýsingu þessari).

Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til er REG 1, kt. 680912-9390, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (einnig nefndur „útgefandi“ eða „sjóðurinn“ í lýsingu þessari), sem er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn er rekinn af Stefni hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (einnig nefndur „rekstrarfélagið“ í lýsingu þessari).

Samantektina skal lesa sem kynningu á lýsingunni og ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.

Hægt er að nálgast lýsinguna rafrænt á vef Stefni hf., á slóðinni [www.stefnir.is/kaupholl](http://www.stefnir.is/kaupholl). Lýsingin verður aðgengileg í 12 mánuði frá opinberri birtingu. Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari og er aðgengi að þeim tryggt á rafrænu formi á gildistíma lýsingarinnar með framangreindri birtingu hennar: Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. (einnig nefnd „Verðbréfaskráningin“ eða „Verðbréfaskráning Íslands“ í lýsingu þessari), stofnefnahagsreikningur útgefanda, ársreikningur útgefanda fyrir árið 2012, núgildandi reglur sjóðsins, virðismat PricewaterhouseCoopers ehf. á fasteigninni að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík (einnig nefnd „Egilshöll“ í lýsingu þessari), ársreikningar Knatthallarinnar ehf., kt. 521009-2170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, og Kvikmyndahallarinnar ehf., kt. 521009-2090, Hagasmára 1, 201 Kópavogi (einnig nefndir „lántakar útgefanda“ og „endanlegir lántakar“ í lýsingu þessari), fyrir árin 2010, 2011 og 2012 og samþykktir Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Jafnframt eru eftirfarandi gögn um samstæðu Regins hf. (móðurfélags lántaka útgefanda) felld inn í lýsingu þessa með tilvísun: Vísað er til lýsingar Regins hf. sem er dagsett 11. júní 2012 (og birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/adrar-upplysingar/>) og endurskoðaðs ársreiknings samstæðu Regins hf. fyrir árið 2012 sem var birt 26. febrúar 2013, ásamt ársskýrslu 2012 (sem hvorutveggja er birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/arsreikningar/>). Meðan lýsing þessi er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis í kafla 5.4 í lýsingunni, en slíkt rafrænt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Athygli er vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem kærir þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Einstaklingar eða lögaðilar, sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.

Lýsinguna má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loford um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með

skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili sem hafa áhrif á verðmat skuldabréfa hans, þá mun útgefandinn birta viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Samantekt þessi veitir upplýsingar um megininkenni og áhættur sem tengjast útgefanda og skuldabréfaflokksins REG1 12 1, sem lýsing þessi tekur til.

### **1.1. Áhættuþættir**

Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.

### **1.2. Eignavarin skuldabréf**

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af REG 1, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í október 2012 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík sem er í eigu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. sem eru dótturfélög fasteignafélagsins Regins hf. Í október 2012 fjárfesti sjóðurinn í lánasamningum til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta. Stærð og skilmálar lánasamninganna og skuldabréfanna eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfanna endurspeglar sjóðstreymi lánasamninganna og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn. Til tryggingar á lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í fasteignum að Fossaleyni 1, leigusamningum um eignirnar og tengdum bankareikningi, auk þess sem Knatthöllin ehf. gengst í sjálfskuldarábyrgð „in solidum“ á fullum efdum lánasamnings Kvikmyndahallarinnar ehf. sem aftur gengst í samskonar ábyrgð fyrir lánasamningi Knatthallarinnar ehf. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. og innlán fjármálafyrirtækja en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar þess vegna háð getu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart REG 1 skv. lánasamningunum. Fyrirkomulagið í heild sinni skilgreinir skuldabréfin sem eignavarin skuldabréf. Með því að fjármagna fasteign með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila (milli Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. sem endanlegra lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegs skuldara og tryggir á eftirfarandi hátt einfalda framkvæmd á fullnustu eigna ef kemur til vanefnda hans: Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlegu lántökum og getur milliliðalaust, án fyrirvara og án aðkomu þriðja aðila, gengið til fullnustuáðgerða komi til vanefnda Knatthallarinnar ehf. og/eða Kvikmyndahallarinnar ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánasamnings og þannig hámarkað endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

### 1.3. Stærð skuldabréfaflokksins og greiðsluskilmálar skuldabréfanna

Upphafleg höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins og heildarheimild útgáfu nemur 5.500.000.000 kr. að nafnverði sem er fullnýtt. Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 396,6 í október 2012 og bera 3,70% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360.

Skuldabréfin eru til 10 ára og endurgreiðast með jöfnum afborgunum og eingreiðslu á lokagjalddaga sem er 18. október 2022. Útgáfudagur og fyrsti vaxtadagur var 16. október 2012. Höfuðstóll og vextir greiðast með 20 greiðslum, í fyrsta sinn 18. apríl 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Á hverjum gjalddaga að undanskildum lokagjalddaga, greiðast 1/80 af verðbættum upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins ásamt vöxtum. Á lokagjalddaga greiðast eftirstöðvar höfuðstóls ásamt verðbótum og vöxtum. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Ekki er heimild til að endurgreiða skuldabréfin hraðar að hluta eða heild.

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að gera skilmálabreytingar á lánasamningi útgefanda við Knatthöllina ehf. og/eða Kvikmyndahöllina ehf. sem fela í sér vaxtabreytingar eða eftirgjöf skuldar og/eða trygginga, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðila eiga nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu.

Heimilt er að innheimta dráttarvexti ef greiðsla er ekki innt af hendi á gjalddaga og heimilt að gjaldfella skuldabréfin ef greiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til að efna skuldbindingar sínar. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar, að undangenginni greiðsluáskorun. Skuldabréfin gjaldfalla ef kemur til fjárnáms hjá útgefanda, óskar um gjaldþrotaskipti eða nauðasamninga, nauðungaruppboðs eða kyrretningar. Gjaldfellingarheimild er á skuldabréfunum ef brotið er gegn jafnræði kröfuhafa, óheimilar skilmálabreytingar eru gerðar á lánasamningum útgefanda við Knatthöllina ehf. og/eða Kvikmyndahöllina ehf., óheimilar breytingar eru gerðar á reglum útgefanda eða skuldabréfin ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá NASDAQ OMX Iceland hf. innan tólf mánaða frá útgáfudegi.

### 1.4. Skuldabréf tekin til viðskipta í kauphöll

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara ef og þá hvenær skuldabréfin verða tekin til viðskipta. Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna. Stefnir hf. greiðir allan kostnað við töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX Iceland hf. PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar sem birt er í lýsingu þessari. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. (einnig nefnd „umsjónaraðili“ í lýsingu þessari og Arion banki hf. nefndur „bankinn“ í lýsingunni) hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta.

### 1.5. Auðkenni skuldabréfanna

Auðkenni flokksins er REG1 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem þau voru gefin út rafrænt 16. október 2012, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022226. Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum og er hver eining skuldabréfanna 1 kr. að nafnverði.

## **1.6. Sala skuldabréfanna**

Bréfin voru seld til lokaðs hóps fagfjárfesta gegn staðgreiðslu á útgáfudegi. Skuldabréfin voru seld á genginu 1,00378215 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,734%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 398,1 á útgáfudegi. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og töku bréfanna til viðskipta er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins.

## **1.7. Milligönguáðilar greiðslna skv. skuldabréfunum**

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem hafa skuldabréfin í vörslu. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna. Umsjón með greiðslum fyrir hönd útgefanda hafa Arion banki hf. og Stefnir hf. sem einnig annast útreikning á greiðslum.

Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur og nemur hann nú 20% af fjármagnstekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Fyrningarfrestur krafna skv. skuldabréfunum er tíu ár, nema hvað fyrningarfrestur vaxta og verðbóta er fjögur ár, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

## **1.8. Rekstrarfyrirkomulag útgefandans**

Útgefandi skuldabréfanna, REG 1, er fagfjárfestastjóður sem skilgreint er sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Útgefandinn er rekinn af Stefni hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða. Stjórn rekstrarfélagsins skipa Hrund Rudolfsdóttir formaður, Guðrún Svava Bjarnadóttir, Jökull H. Úlfsson, Kristján Jóhannsson og Snjólfur Ólafsson. Framkvæmdastjóri Stefni hf. er Flóki Halldórsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Heiðar Ingi Ólafsson. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru Ernst & Young ehf. og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd Ernst & Young ehf. Vörslufyrirtæki útgefandans er Arion banki hf.

Útgefandi er rekinn í einni deild. Við stofnun hans voru gefin út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hverrar einingar á stofndeggi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstartími útgefanda er ótiltekinn, en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er heimilt skv. 8. gr. reglna sjóðsins að innleysa hlutdeildarskírteini sjóðsins að hluta eða í heild, ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu.

## **1.9. Fjárhagsupplýsingar um útgefandann**

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 1 fyrir árið 2012 námu heildareignir sjóðsins 5.620 milljónum kr. þann 31. desember 2012, sem eingöngu fólust í verðbréfum með föstum tekjum, sem eru lánasamningar við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. voru því einu mótaðilarnir sem stóðu á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,03 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2012.

Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánasamningum við Knatthöllina



ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Markaðsvirði lánasamninganna sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

<i>Rekstrarreikningur REG 1</i>	<i>16.10.-31.12.2012</i>	
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtatekjur og verðbætur		98
Vaxtagjöld og verðbætur		(96)
Hreinar fjármunatekjur		2
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun		(2)
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</b>		<b>0</b>

<i>Efnahagsreikningur REG 1</i>	<i>16.10.2012</i>	<i>31.12.2012</i>
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum	5.521	5.620
Handbært fé	1	
<b>Eignir samtals</b>	<b>5.521</b>	<b>5.620</b>
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini	1	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		1
Aðrar skammtímaskuldir		1
Útgefin skuldabréf	5.521	5.617
<b>Skuldir samtals</b>	<b>5.521</b>	<b>5.620</b>
Hlutdeildarskírteini	0,60	0,62
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,00	1,03

*Allar fjárhæðir í milljónum kr.*

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.

### **1.10. Mótaðili útgefanda í fjárfestingum**

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eru dótturfélög fasteignafélagsins Regins hf. og að fullu í eigu þess félags. Hlutabréf útgefin af móðurfélaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega, m.a. á vefsíðunni [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Auðkenni hlutabréfanna í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf. er REGINN.

Stjórnir Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru skipaðar einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Katrínar B. Sverrisdóttur sviðstjóra rekstrarsviðs Regins hf., sem jafnframt er framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Endurskoðendur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru KPMG ehf. og Helgi F. Arnarson, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd KPMG ehf. Nánari upplýsingar um framangreinda aðila er að finna í útgefandalýsingu Regins hf., sem er hluti af

lýsingu Regins hf. dagsettri 11. júní 2012, nánar tiltekið í kafla „6. Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðendur“.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eiga og reka Egilshöllina, fasteign að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Húsnæði Knatthallarinnar ehf. er um 25 þúsund fermetrar og hýsir fjölbreytta íþróttaaðstöðu, en húsnæði Kvikmyndahallarinnar ehf. er um 6 þúsund fermetrar og hýsir kvikmyndahús og keilusalí. Tilgangur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf., skv. samþykktum félaganna, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Heildareignir Knatthallarinnar ehf. námu 6.683 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 4.888 milljónir kr. þar af í árslok, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 3.215 milljónir kr. og brunabótamat 4.569 milljónir kr. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignar Knatthallarinnar ehf. 3.215 milljónir kr. árið 2013, brunabótamat 4.684 milljónir kr. og birt stærð fasteignarinnar 24.340 fermetrar, en auk þeirrar stærðar eru 283,3 fermetrar, samtals 24.623,5 sem eru innifaldir í framangreindu fasteignamati og brunabótamati. Hluti eignarinnar er leigður til Reykjavíkurborgar skv. samningi til ársins 2027 og hluti til Þreks ehf. skv. samningi til ársins 2022. Eigið fé Knatthallarinnar ehf. nam á sama tíma 1.828 milljónum kr. og heildarskuldir 4.855 milljónir kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingaeignum 4.427 milljónir kr. Árið 2012 nam afkoma Knatthallarinnar ehf. 1.110 milljónum króna fyrir fjármagnsliði, en hagnaður ársins nam 627 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri nam 147 milljónum kr. á árinu en handbært fé félagsins dróst saman um 42 milljónir kr. á árinu.

Heildareignir Kvikmyndahallarinnar ehf. námu 1.459 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 1.314 milljónir kr. þar af í árslok, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 1.138 milljónir kr. og brunabótamat 1.840 milljónir kr. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignar Kvikmyndahallarinnar ehf. 1.208 milljónir kr. og brunabótamat 1.931 milljónir kr. árið 2013 en stærð fasteignarinnar 6.173,6 fermetrar. Hluti eignarinnar er leigður til Egilshallarbíós ehf. skv. samningi til ársins 2040 og hluti til Keiluhallarinnar Egilshallar ehf. skv. samningi til ársins 2042. Eigið fé Kvikmyndahallarinnar ehf. var á sama tíma neikvætt um 170 milljónir kr. og heildarskuldir 1.630 milljónir kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingaeignum 1.107 milljónir kr. Til að mæta neikvæðu eigin fé ákvað stjórn Regins hf. að auka hlutfé Kvikmyndahallarinnar ehf. um 200 milljónir kr. að nafnverði á genginu 2 kr./hlut, og var andvirði hlutfjáráukningarinnar, samtals 400 milljónir kr. greitt 22. mars 2013. Árið 2012 var afkoma Kvikmyndahallarinnar ehf. neikvæð um 224 milljónir króna fyrir fjármagnsliði, en tap ársins nam 248 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé til rekstrar nam 4 milljónum kr. á árinu en handbært fé félagsins jókst um 30 milljónir kr. á árinu.

Fasteignirnar að Fossaleyni 1 standa á 94.989 fermetra leigulóð. Útleiguhlutfall Egilshallarinnar, þ.e. fasteignanna að Fossaleyni 1, er 100% og eru leigutekjur verðtryggðar. Fasteignirnar eru váttryggðar með bruna- og húseigendatryggingu.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1. Var niðurstaða virðismats beggja fasteigna samanlagt 6.364-6.880 milljónir kr., byggt á sjóðstreymismati núverandi leigusamninga miðað við 4,79-5,29% ávöxtunarkröfu.

### **1.11. Ábending til fjárfesta**

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér sérstaklega vel umfjöllun í lýsingunni um áhættuþætti varðandi útgefanda, ábyrgð á greiðslu skuldabréfa, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefanda áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

## 2. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefandans eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í lýsingu þessari. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn útgefanda álítur að skipti máli fyrir skuldabréf útgefanda sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Kaflinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórnin telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, atvinnugrein hans eða skuldabréfin, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

### 2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að fjármálagerningar sveiflist almennt séð á markaði. Virði skuldabréfanna getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum, en ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans. Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.

Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.

### 2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Greiðsluferill lánasamninga sjóðsins við þessa lántaka sjóðsins er sá sami og á skuldabréfaflokkinum að öðru leyti en því að tveir dagar líða á milli hálfárslegra gjalddaga lánasamninganna og skuldabréfanna, þannig að greiðslur af lánasamningunum liggja á vörslureikningi frá móttöku og þar til greiðsla af skuldabréfi er innt af hendi tveimur dögum síðar.

### 2.3. Samningsáhætta

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að ekki verði staðið við gerða samninga.

### 2.4. Útlánaáhætta

Eignum útgefanda, sem nær eingöngu felast í tveimur lánasamningum, við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því háð því að þessir tveir mótaðilar standi báðir við skuldbindingar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánasamningum hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.

### 2.5. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og kemur fram í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna (sem birt er í 6. kafla þessarar lýsingar), auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Þessi skuldbinding útgefanda er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greinir í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttáar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur ekki forgangs umfram aðrar kröfur á hendur útgefanda og er jöfn öllum öðrum ótrygðum kröfum á hendur honum. Að baki lánasamningum við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem útgefandi fjárfesti í eru margvíslegar tryggingar (eins og greint er frá í upphafi 3. kafla þessarar lýsingar, kafla 3.4 og kafla 4.6) en það þýðir þó ekki að kröfuhafar útgefanda geti gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Knatthöllinni ehf. og/eða Kvikmyndahöllinni ehf. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Knatthallarinnar ehf. og/eða Kvikmyndahallarinnar ehf. skv. lánasamningum við REG 1, þá mun sjóðurinn grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Knatthöllinni ehf. og/eða Kvikmyndahöllinni ehf. í samræmi við heimildir í viðeigandi lánasamningi. Slík fullnusta krefst ekki atbeina þriðja aðila, heldur getur sjóðurinn, skv. ákvæðum lánasamnings, gengið beint og milliliðalaust án fyrirvara að undirliggjandi veðum sínum sem veðhafi, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, eða gert aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Í kjölfar fullnustuaðgerða bæri sjóðnum að hámarka endurheimtur af þeim eignum sem teknar væru yfir við fullnustuaðgerðir, með það að leiðarljósi að hámarka virði og endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

### 2.6. Skuldsetning útgefanda

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 1 fyrir árið 2012 nam virði lánasamningsins 5.620 milljónum kr. þann 31. desember 2012 og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 5.617 milljónum kr. og andvirði hlutdeildarskírteina og skammtímaskulda samtals 3 milljónum kr.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. hafa eingöngu tekjur af leigusamningum vegna fasteignanna að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Greiðslugeta Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Núverandi leigutakar fasteignar Knatthallarinnar ehf. eru Reykjavíkurborg, með leigusamning sem gildir til ársins 2027, og Þrek ehf., með samning til 2022. Núverandi leigutakar fasteignar Kvikmyndahallarinnar ehf. eru Egilshallarbíó ehf. (í eigu Sam-félagsins ehf.), með leigusamning sem gildir til ársins 2040, og Keiluhöllin Egilshöll ehf., með samning til 2042.

## 2.7. Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, gilda ekki um fagfjárfestasjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánasamningum við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 4.7 í þessari lýsingu.

Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um framangreinda tvo skuldara, m.a. vegna þess að þeir hafa ekki sjálfir gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Slíkir lánasamningar eru almennt áhættumeiri en þeir fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Á móti kemur að hlutabréf útgefin af Regin hf., sem er móðurfélag Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf., hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega en fasteignir í eigu þessara dótturfélaga eru verulegur hluti af eignasafni samstæðunnar.

Skv. 2. mgr. 3. gr. reglna útgefandans geta kröfuhafar sjóðsins eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og eignum sem tilheyra sjóðnum. Tekið er fram að hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki útgefanda beri ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Stærsta áhættan í rekstri Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. felst í óvissu um virði fasteigna félaganna ásamt þeirri áhættu sem felst í endurnýjun leigusamninga þegar núgildandi leigusamningar renna út, eða ef núverandi leigutakar segja upp leigusamningum eða standa ekki við skuldbindingar sínar skv. leigusamningum. Sú áhætta er fyrir hendi að félögin nái ekki sambærilegum leigusamningum og það hefur nú og nái þannig ekki nægjanlegum leigutekjum til þess að standa við skuldbindingar sínar. Ef ekki næst að endurnýja leigusamninga skv. framangreindu og selja þarf fasteignir félaganna, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fáiast nægjanlega hátt verð fyrir eignirnar til að standa undir skuldbindingum félaganna.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1. Var niðurstaða virðismatsins samtals 6.364-6.880 milljónir kr., byggt á sjóðstremymismati núverandi leigusamninga miðað við 4,79-5,29% ávöxtunarkröfu.

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánasamningum hans við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Í kafla 4.3 í lýsingu þessari, er gerð grein ákvæðum í reglum sjóðsins sem gilda um rekstrartíma, innlaun og slit, en í kafla 4.6 í lýsingunni er gerð grein fyrir ákvæðum í reglunum sem segja til um hvernig og í hvaða röð skuli ráðstafa fjármunum útgefandans.

## 2.8. Rekstraráhætta

Þar sem enginn eiginlegur rekstur á sér stað hjá útgefanda felst rekstraráhættan fyrst og fremst í því að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðsluflæði útgefanna skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.

## 2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

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

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Lánasamningur sem úttefandi gerði getur falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni sammings og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir úttefandann.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af úttefanda. Engin stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd Knatthöllinni ehf. eða Kvikmyndahöllinni ehf. eru í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi úttefanda. Úttefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnsýslumál, dómsmál eða gerðardómsmál tengd öðrum aðilum séu í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi úttefanda.

### 3. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa og heildarheimild útgáfu nemur 5.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG1 12 1 í kerfi Verðbréfasráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar.

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af REG 1, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í október 2012 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni Egilshöll, þ.e. fasteignunum að Fossaleyri 1, 112 Reykjavík sem eru í eigu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Í október 2012 fjárfesti sjóðurinn í lánasamningum til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta. Stærð og skilmálar lánasamninganna og skuldabréfanna eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfanna endurspeglar sjóðstreymi lánasamninganna og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að eignir útgefanda bera hærri vexti en skuldbindingar hans og er sá munur til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Til tryggingar á lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í fasteignum að Fossaleyri 1, leigusamningum um eignirnar og tengdum bankareikningi, auk þess sem Knatthöllin ehf. gengst í sjálfskuldarábyrgð „in solidum“ á fullum efdum lánasamnings Kvikmyndahallarinnar ehf. sem aftur gengst í samskonar ábyrgð fyrir lánasamningi Knatthallarinnar ehf. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar háð getu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánasamningunum. Fyrirkomulagið í heild sinni skilgreinir skuldabréfin sem eignavarin skuldabréf. Með því að fjármagna fasteign með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila (milli Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. sem endanlegra lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegra lántaka og tryggir á eftirfarandi hátt einfalda framkvæmd á fullnustu eigna ef kemur til vanefnda endanlegra lántaka: Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum og getur milliliðalaust, án fyrirvara og án aðkomu þriðja aðila, gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Knatthallarinnar ehf. og/eða Kvikmyndahallarinnar ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánasamnings og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda. Útgefandinn getur tekið viðkomandi eign yfir inn á sinn efnahagsreikning og fullnustað þar í samstarfi við kröfuhafa með það að leiðarljósi að hámarka endurheimtur. Með fyrirkomulaginu er þannig búið að stilla því upp hvernig fullnusta færi fram áður en til slíkra aðstæðna kæmi. Þá er aukin veðtaka líka til þess fallin að styðja við fullnustuna þar sem útgefandi getur í gegnum veðsetningu leigugreiðslna og bankareiknings strax frá gjaldfellingu streymt öllum fjármunum frá lántaka og/eða lántökum til fjárfesta.

#### 3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er REG 1, kt. 680912-9390, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

### 3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 25. september 2012, um leið og stofnun sjóðsins var heimiluð.

### 3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfanna. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

### 3.4. Tryggingar greiðslu

Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessara skuldabréfa. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, eru eftirfarandi lánasamningar útgefanda við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf.

Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna hans við fjárfestingar í lánasamningum við Knatthöllina ehf., kt. 521009-2170, og Kvikmyndahöllina ehf., kt. 521009-2090, ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja, auk þess sem sjóðnum er heimilt að eiga reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.

#### 3.4.1. Helstu skilmálar lánasamnings við Knatthöllina ehf. sem lántaka

*Upphafleg lánsfjárhæð:* 4.400.000.000 kr.

*Lánsform:* Jafnar afborganir á lánstíma og eingreiðsla í lok lánstímans.

*Vextir:* 3,85% fastir ársvextir verðtryggðir

*Verðtrygging:* Vísitala neysluverðs m.v. grunnvísitölu októbermánaðar 2012 sem er 396,6.

*Sjálfskuldarábyrgðaraðili:* Kvikmyndahöllin ehf. „in solidum“.

*Veðtryggt:* Veð í fasteignum lántaka og sjálfskuldarábyrgðaraðila Fossaleyni 1, 112 Reykjavík (Egilshöll) með fastanúmer 225-9527 og 230-7183, í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum lántaka af fasteigninni, svo og innlánsreikningum lántaka og sjálfskuldarábyrgðaraðila tengdum leigusamningum.

*Sérstök skilyrði:* Eigendaskipti lántaka eru háð samþykki REG 1. Hömlur á arðgreiðslum nema eiginfjárstaða félagsins sé að lágmarki 15%. Gjaldfellingarheimild við vanskil lántaka eða sjálfskuldarábyrgðaraðila. Bein aðfararheimild

#### 3.4.2. Helstu skilmálar lánasamnings við Kvikmyndahöllina ehf. sem lántaka

*Upphafleg lánsfjárhæð:* 1.100.000.000 kr.

*Lánsform:* Jafnar afborganir á lánstíma og eingreiðsla í lok lánstímans.

*Vextir:* 3,85% fastir ársvextir verðtryggðir

*Verðtrygging:* Vísitala neysluverðs m.v. grunnvísitölu októbermánaðar 2012 sem er 396,6.

*Sjálfskuldarábyrgðaraðili:* Knatthöllin ehf. „in solidum“.

*Veðtryggt:* Veð í fasteignum lántaka og sjálfskuldarábyrgðaraðila Fossaleyni 1, 112 Reykjavík (Egilshöll) með fastanúmer 230-7183 og 225-9527, í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum lántaka af fasteigninni, svo og innlánsreikningum lántaka og sjálfskuldarábyrgðaraðila tengdum leigusamningum.

*Sérstök skilyrði:* Eigendaskipti lántaka eru háð samþykki REG 1. Hömlur á arðgreiðslum nema eiginfjárstaða félagsins sé að lágmarki 15%. Gjaldfellingarheimild við vanskil lántaka eða sjálfskuldarábyrgðaraðila. Bein aðfararheimild.



### **3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag**

#### **3.5.1. Rafræn útgáfa**

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í Útgáfulýsingu, dagsettri 16. október 2012, sem birt var við útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf.

Skuldabréfaflokkur verður afskráður úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

#### **3.5.2. Greiðslufyrirkomulag**

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Stefnir hf. og Arion banki hf. annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum.

#### **3.5.3. Framsal**

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

#### **3.5.4. Aðgengi útgefanda að eigendum**

Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram til þess tíma að skuldabréfin verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður þegar skuldabréfin verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. eða á öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.

### **3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni**

Skuldabréfin eru gefin út í íslenski krónu. Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum er 5.500.000.000 og er heildarheimild til útgáfu í þessum flokki fullnýtt.

Auðkenni flokksins er REG1 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf.

ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022226.

### **3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur**

Útgáfudagur allra skuldabréfa í þessum flokki var 16. október 2012. Voru þau öll seld fyrir milligöngu Stefnis hf. þann dag gegn staðgreiðslu og var því uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,00378215 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,734%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 398,1. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgangsgjald sem nam 450 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á samningi um langtímafjármögnun útgefanda til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. vegna fasteigna að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Söluandvirði skuldabréfanna nam 5.520 milljónum kr. og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í kauphöll er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn engan beinan kostnað þar af.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Óskuðu fjárfestar eftir að kaupa skuldabréf fyrir samanlagða fjárhæð sem var umfram stærð flokksins og hverjum og einum úthlutað skuldabréfum til kaups gegn staðgreiðslu. Því var ekki um að ræða nein eiginleg áskriftarloforð eða lágmarks-/hámarkskaupfjárhæðar krafist til þátttöku í útboðinu. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

### **3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við**

Um skuldabréfin gildir m.a. tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um víðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **3.9. Skattamál**

Skuldabréfin eru stimpilskyld og hefur rekstrarfélagið greitt tilskilið 0,5% stimpilgjald af upphaflegu nafnverði höfuðstóls allra útgefna skuldabréfa skv. útgáfu þessari.

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til víðskipta. Fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, og nemur hann nú 20% af fjármagnstekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.

### **3.10. Víðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði**

#### ***3.10.1. Umsókn um töku til víðskipta***

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir að öll skuldabréf í flokkinum REG1 12 1, samtals 5.500.000.000 einingar að nafnverði 5.500.000.000 kr., verði tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til víðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi víðskiptadagur verði með bréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins víðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið samið um víðskiptavakt með skuldabréfin.

#### ***3.10.2. Tilgangur***

Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

#### ***3.10.3. Ráðgjafar***

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð

lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu.

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði þeirra fasteigna sem útgefandinn hefur tekið veð í til tryggingar á fjárfestingu sinni. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í 9. kafla þessarar lýsingar.

#### **3.10.4. Kostnaður**

Stefnir hf. greiðir allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um átta milljónir króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar Íslands hf. vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá NASDAQ OMX Iceland hf. vegna töku til viðskipta, þóknun til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf. sem umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til PricewaterhouseCoopers ehf. vegna virðismats, þóknun til endurskoðenda útgefandans vegna vinnu tengda lýsingunni, svo og kostnað við birtingu tilkynninga. Kostnaðurinn er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Stefnir hf. hafði sjálfur milligöngu um sölu skuldabréfanna.

### **3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna**

#### **3.11.1. Tegund bréfs**

Höfuðstóll greiðist með jöfnum afborgunum á lánstíma og eingreiðslu í lok lánstímans.

#### **3.11.2. Lánstími**

Útgáfudagur: 16. október 2012

Lokagjalddagi: 18. október 2022

#### **3.11.3. Gjald dagar höfuðstóls og vaxta**

Höfuðstóll og vextir greiðast með 20 greiðslum, í fyrsta sinn 18. apríl 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir, 18. apríl og 18. október ár hvert, en síðasti gjalddagi er 18. október 2022. Höfuðstóll greiðist þannig að á hverjum gjalddaga að undanskildum lokagjalddaga, greiðist 1/80 af verðbættum upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins ásamt vöxtum. Á lokagjalddaga greiðast eftirstöðvar höfuðstóls ásamt verðbótum og vöxtum. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

#### **3.11.4. Verðtrygging**

Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 396,6 í október 2012.

#### **3.11.5. Vextir**

Skuldabréfin bera 3,70% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360. Fyrsti vaxtadagur er 16. október 2012.

#### **3.11.6. Uppgreiðsluheimild eða uppgreiðsluskylða**

Útgefanda er ekki heimilt að greiða skuldabréfin hraðar upp eða að fullu áður en að sammingsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar.

#### **3.11.7. Vanskil, dráttarvextir og gjaldfelling vegna vanskila**

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX Iceland hf.

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara (þ.e.a.s. sjóðnum) til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaflokkurinn í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

### **3.11.8. Sérstök skilyrði**

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra, eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á gildandi lánasamningum útgefanda við Knatthöllina ehf. og/eða Kvikmyndahöllina ehf., sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvert eitt eftirfarandi tilfella á sér stað:

- a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b) Brotið er gegn 1. mgr. þessa kafla um sérstök skilyrði, þ.e. varðandi ákvæði um innbyrðis jafnræði krafna (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c) Útgefandi gerir breytingar á lánasamningum við Knatthöllina ehf. og/eða Kvikmyndahöllina ehf., eða veðtryggingum að baki lánasamningunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. þessa kafla um sérstök skilyrði.
- d) Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2.mgr. 14. gr. reglna útgefanda.
- e) Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX Iceland hf. innan tólf mánaða frá útgáfudegi.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem á bak við lánasamninga sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

### **3.12. Skilmálabreyting**

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda, en ekki er um að ræða fyrir fram ákveðinn tímafrest á slíku fundarboði.

Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send

Verðbréfaskráningu sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirbyggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum og lýtur reglum NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

## 4. ÚTGEFANDINN

### 4.1. Útgefandi

Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er REG 1. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 680912-9390. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Útgefandinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna fasteignina Egilshöll og gefa á móti út eignavarin verðbréf. Útgefandi er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda. Reglur útgefandans voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins þann 25. september 2012 og var sjóðurinn stofnaður þann 16. október 2012, með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 2. tl. 2. gr. reglna útgefanda. Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning þann 30. október 2012 um stofnun útgefandans, innan tilskilins frests sem er einn mánuður.

### 4.2. Hlutdeildarskírteini

Á stofndegi útgefanda voru gefnar voru út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina. Nafnverð hverrar einingar er 1 kr. og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr./einingu. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Samkvæmt 8. gr. reglna útgefanda er, eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur útgefanda, stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju skal að hámarki vera 15% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól hlutdeildarskírteinanna og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal útgefandi hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika hans til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað.

### 4.3. Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn. Í 13. gr. reglna hans er aftur á móti fjallað um slit útgefanda. Samkvæmt henni er ákvörðun um slit sjóðsins í höndum rekstrarfélagsins sem skal tilkynna um slit til Fjármálaeftirlitsins og til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Skv. 8. gr. reglnanna eru hlutdeildarskírteini sjóðsins ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa, en rekstrarfélaginu heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini hvenær sem er eftir útgáfu, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð skírteina til skírteinishafa eins og þær eru reiknaðar skv. 11. gr. reglnanna. Innlausn er þó einungis heimil ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

#### 4.4. Skattamál

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

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

#### 4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 1 fyrir árið 2012 námu heildareignir sjóðsins 5.620 milljónum kr. þann 31. desember 2012, sem eingöngu fólust í verðbréfum með föstum tekjum, sem eru annars vegar lánasamningur við Knatthöllina ehf. að andvirði 4.496 milljónum kr. og hins vegar lánasamningur við Kvikmyndahöllina ehf. að andvirði 1.124 milljónum kr.<sup>1</sup> Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. voru því einu mótaðilarnir sem stóðu á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,03 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2012.

Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánasamningum við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Markaðsvirði lánasamninganna sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

<i><b>Rekstrarreikningur REG 1</b></i>	<i>16.10.-31.12.2012</i>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	
Vaxtatekjur og verðbætur	98
Vaxtagjöld og verðbætur	(96)
Hreinar fjármunatekjur	2
Rekstrargjöld	
Umsýsluþóknun	(2)
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Á sama tíma eru lánasamningarnir bókfærðir hjá lántökum útgefanda á lægri fjárhæð (sjá kafla 4.8), en mismunurinn liggur í eignfærðum lántökukostnaði sem gjaldfærður er á lánstíma lánsins.

<i>Efnahagsreikningur REG 1</i>	16.10.2012	31.12.2012
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum	5.521	5.620
Handbært fé	1	
<b>Eignir samtals</b>	<b>5.521</b>	<b>5.620</b>
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini	1	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		1
Aðrar skammtímaskuldir		1
Útgefin skuldabréf	5.521	5.617
<b>Skuldir samtals</b>	<b>5.521</b>	<b>5.620</b>
Hlutdeildarskírteini	0,60	0,62
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,00	1,03

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánasamningum útgefanda við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. (sem eru uppreiknaðir daglega), sbr. takmarkanir á fjárfestingarstefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánasamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar. Á þessu tímabili hafa ekki orðið verulegar breytingar á vöxtum á markaði og vísitölu neysluverðs, en slíkar breytingar hafa ekki eiginleg áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar, heldur aðeins mögulega á virði skuldabréfanna og að sama skapi á virði útistandandi lánasamnings. Á þessu tímabili hefur ekki orðið nein grundvallarbreyting sem hefur teljandi áhrif á virði skuldabréfanna eða lánasamningsins.

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við útgáfu lýsingar þessarar.

#### 4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Í 2. mgr. 10. gr. reglna útgefanda kemur fram að greiðslum útgefanda skuli ráðstafað í eftirfarandi röð:

- til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6.gr. reglna útgefanda.
- í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem REG 1 hefur gefið út eða gert.



- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur útgefandans en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu breytilegrar eignastýringarþóknunar rekstrarfélagsins skv. 6.gr. reglna útgefanda.

Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar breytileg eignastýringarþóknun. Föst þóknun er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins). Greiða skal föstu þóknunina mánaðarlega en ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma þá frestast greiðsla þar til staða lausafjár er nægjanleg en ber sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu breytilega þóknun sem nemur þeim fjármunum sem eftir standa í sjóðunum þegar greiðslur skv. a), b) og c) lið í 10. gr. reglna sjóðsins hafa verið inntar af hendi og öll hlutdeildarskírteini innleyst. Breytileg þóknun er greidd til rekstrarfélagsins þegar sjóðurinn hefur tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Breytileg þóknun er ekki greidd nema arður sem nemur 15% af nafnvirði hlutdeildarskírteina hafi verið tryggður ár hvert.

Í 6. gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerna sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur. Ákvæði 6. gr. reglna útgefanda tekur á mögulegum hagsmunaárekstrum milli útgefanda annars vegar og þjónustuaðila, þ.e. rekstrarfélags og svo vörslufélags útgefanda hins vegar með því ákveða þóknunir til þeirra í reglum útgefanda. Þar sem um hlutfallstölur er að ræða er ekki hægt að tilgreina þóknun sem tiltekna fjárhæð.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

#### 4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda

Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerna. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánasamningum við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð tveggja samhljóða lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem fengu með þeim langtímalánsfjármögnun er nam samtals 5.500 milljónum kr., en fyrrnefndi samningurinn er að upphaflegri fjárhæð 4.400 milljónir kr. og sá síðarnefndi 1.100 milljónir kr. Um er að ræða lán til 10 ára sem endurgreiðist með 20 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, fyrst 16. apríl 2013, sem hver samsvarar 1/80 af verðbættum upphaflegum höfuðstól, svo og eingreiðslu á lokagjalddaga þann 16. október 2022 þegar eftirstöðvar höfuðstóls greiðast. Lánasamningarnir eru verðtryggðir með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu október 2012 sem var 396,6 og bera 3,85% fasta vexti.

Lánasamningarnir eru báðir tryggðir með veði í fasteign Knatthallarinnar ehf. annars vegar, með fastanúmer 225-9527, að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, skv. verðtryggðum tryggingarbréfum að upphaflegum höfuðstól samtals 2.070 milljónir kr. og uppreiknuðum samtals 3.579 milljónum kr. m.v. grunnvísitölu lánasamninganna og hins vegar veði í fasteign Kvikmyndahallarinnar ehf. með fastanúmer 230-7183, að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, skv. verðtryggðum tryggingarbréfum að upphaflegum höfuðstól samtals 1.426 milljónir kr. og uppreiknuðum samtals 1.930 milljónum kr. m.v. grunnvísitölu lánasamninganna. Lánasamningarnir eru auk þess tryggðir með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteign hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi, svo

og innlánsreikningi sjálfskuldarábyrgðaraðilans sem tengist öllum leigusamningum er fylgja fasteign hans á hverjum tíma. Hömlur eru á arðgreiðslum lántakans þannig að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða lántakans sé að lágmarki 15% skv. nýjasta kannaða árshlutauppgjöri eða endurskoðaða ársuppgjöri.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að gjaldfella lánið einhliða og fyrirvaralaust: a) Ef vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta hafa varað 30 daga eða lengur. b) Ef lántaki hefur á vísitandi hátt veitt villandi og/eða rangar upplýsingar sem snerta efni lánasamningsins eða atriði honum tengd þannig að útgefandi hefði ekki samþykkt lánveitinguna ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. c) Ef lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum í starfsemi sinni með þeim hætti að veruleg áhrif hefur á rekstur lántaka eða getu hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt lánasamningnum. d) Ef fjárnám verður gert hjá lántaka, beðist er nauðungarsölu á eignum hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, leiti hann nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar, eða ef eignir lántaka eru kyrrsettar sem hluti af fullnustugerðum kröfuhafa. e) Ef lántaki uppfyllir ekki skyldur sínar skv. lánasamningnum, t.d. um veðsetningu fjárfkrafa, váttryggingar og viðhald fasteignar sem hann leggur að veði, um hömlur á arðgreiðslum og um upplýsingagjöf til lánveitanda, og bætir ekki úr vanefnd innan 15 daga frá áskorun lánveitanda. f) Ef systurfélagið (sjálfskuldarábyrgðaraðilinn) vanefnir samsvarandi lánasamning sinn sem lýst er í þessari lýsingu með þeim afleiðingur að hann verður gjaldfelldur, honum sagt upp eða rift. g) Ef eigendaskipti verða á lántaka án samþykkis lánveitanda.

Ef lánasamningur hefur verið gjaldfelldur eða láninu er sagt upp, eða ef það fellur í gjalddaga ber lántaka að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands samkvæmt, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Ef lánveitandi gjaldfellir lánið er honum heimilt, án frekari fyrirvara, að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem lántakinn hefur sett til tryggingar á láninu og þá jafnframt heimilt að selja tryggingar til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar eða gera aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Er lánveitanda í sjálfsvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Lánasamningum þessum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lántakanna til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánasamningnum.

Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvörðuð í 4. gr. reglna sjóðsins. Fjárfestingarstefnu sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga með beinu eða óbeinu eignarhaldi á dagsetningu lýsingar þessarar nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu. Um breytingu á reglum útgefanda, þ.m.t. fjárfestingarstefnu hans, fer skv. 14. gr. reglna sjóðsins. Rekstrarfélag útgefanda og vörsluaðili hans sjá til þess að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Ef brot á fjárfestingartakmörkunum útgefanda ætti sér stað, þá er ekki kveðið sérstaklega á um að skylt sé að tilkynna slíkt sérstaklega til fjárfesta, en hins vegar mynda brot á fjárfestingarheimildum útgefanda gjaldfellingarskilyrði skuldabréfaflokksins REG1 12 1 og yrðu sem slík tilkynningarskyld.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta, gerð lánasamninga og útgáfu hlutdeildarskrifteina sbr. 10. gr. reglnanna. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.

#### **4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum**

Lögformleg heiti og viðskiptaheiti lántakendanna eru Knathöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. Félögin eru bæði stofnuð 6. október 2009, skráð á Íslandi og starfrækt sem einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Knathöllin ehf. er skráð undir kennitölunni 521009-2170 og Kvikmyndahöllin undir kennitölunni 521009-2090.

Félögin eru hluti af samstæðu fasteignafélagsins Regins hf. og að fullu í eigu þess félags. Aðsetur þeirra og lögheimili er í höfuðstöðvum Regins hf. að Hagasmára 1, 201 Kópavogi, sími +354 512-8900. Hlutabréf útgefin af móðurfélaginu Regin hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega, m.a. á vefsíðunni [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Auðkenni hlutabréfanna í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf. er REGINN.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eiga og reka Egilshöllina, fasteign að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Húsnæði Knatthallarinnar ehf. er um 25 þúsund fermetrar og hýsir fjölbreytta íþróttaaðstöðu, en húsnæði Kvikmyndahallarinnar ehf. er um 6 þúsund fermetrar og hýsir kvikmyndahús og keilusalí. Tilgangur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf., skv. samþykktum félaganna, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Fasteignirnar að Fossaleyni 1 standa á 94.989 fermetra leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar. Lóðin var fyrst boðin út af Reykjavíkurborg sem einkaframkvæmdarverkefni árið 2001 um verkefnið Egilshöll og tilheyrandi mannvirki. Útleiguhlutfall Egilshallarinnar, þ.e. fasteignanna að Fossaleyni 1, er 100% og eru leigutekjur verðtryggðar. Fasteignirnar eru váttryggðar með bruna- og húseigendatryggingu. Þrír byggingarreitir eru óbyggðir á lóðinni, réttur til byggingar á bílageymsluhúsi, golfskála og þjónustuhús.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1. Var niðurstaða virðismats beggja fasteigna samanlagt 6.364-6.880 milljónir kr., byggt á sjóðstreymismati núverandi leigusamninga miðað við 4,79-5,29% ávöxtunarkröfu. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 9 í þessari lýsingu. Miðað við þessa niðurstöðu nemur samanlögð fjárhæð lána útgefandans til Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. í árslok 2012 um 82-88% af virðismati þeirra fasteigna sem lagðar eru til tryggingar fyrir lánunum.

Áætluð greiðsla Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. af lánasamningum við REG 1 nemur samtals 349 milljónum kr. árið 2012, miðað við verðlag í upphafi árs. Samkvæmt framangreindu sjóðstreymismati PricewaterhouseCoopers ehf. eru rekstrartekjur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2013 áætlaðar samanlagt 576 milljónum kr. á verðlagi í upphafi ársins (sem á föstu verðlagi myndu fara hækkandi í 590 milljónir kr. árið 2022) og rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir áætlaðar 392 milljónir kr. fyrir árið 2013 (sem á sama hátt færi hækkandi upp í 429 milljónir kr. árið 2022).

Heildareignir Knatthallarinnar ehf. námu 6.683 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 4.888 milljónir kr. þar af, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 3.215 milljónir kr. og brunabótamat 4.569 milljónir kr. sem eru fjárhæðir sem Þjóðskrá Íslands gaf út fyrir árið 2012. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignar Knatthallarinnar ehf. 3.215 milljónir kr. árið 2013, brunabótamat 4.684 milljónir kr. og birt stærð fasteignarinnar 24.340 fermetrar, en auk þeirrar stærðar eru 283,3 fermetrar, samtals 24.623,5 sem eru innifaldir í framangreindu fasteignamati og brunabótamati. Eigið fé Knatthallarinnar ehf. nam á sama tíma 1.828 milljónum kr. sem skiptist í hlutafé að nafnverði 222 milljónir kr. og 187 milljóna kr. yfirverðsreikning hlutafjár, samtals 409 milljónir kr., svo og 1.419 milljóna kr. matsbreytingu fjárfestingareigna. Heildarskuldir félagsins námu 4.855 milljónum kr. og þar af er vaxtaberandi skuld skv. lánasamningi við REG 1 að fjárhæð 4.463 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum. Tekjur félagsins árið 2012 námu 518 milljónum króna, sem eru innheimt húsaleiga af Fossaleyni 1. Hluti eignarinnar er leigður til Reykjavíkurborgar skv. samningi til ársins 2027 og hluti til Þreks ehf. skv. samningi til ársins 2022. Árið 2012 nam afkoma Knatthallarinnar ehf. 1.110 milljónum kr. fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, sem voru neikvæð um 326 milljónir kr., en hagnaður ársins nam 627 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri nam 147 milljónum kr. á árinu, en handbært fé félagsins dróst saman um 42 milljónir kr. á árinu. Rekstrarreikningur félagsins fyrir árið 2012 gefur ekki rétta mynd af núverandi fjármagnsliðum félagsins þar sem núverandi lánsfjármögnun er hagstæðari en sú sem félagið bjó við fyrstu 9 og hálfan mánuð ársins.

<b>Rekstrarreikningur Knatthallarinnar ehf.</b>	2010	2011	2012
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	281	497	518
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(182)	(191)	(184)
Stjórnunarkostnaður	(12)	(29)	(30)
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	967	806
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	87	1.245	1.110
Hrein fjármagnsgjöld	(101)	(283)	(326)
Tekjuskattur	3	(194)	(157)
<b>(Tap) hagnaður ársins</b>	<b>(11)</b>	<b>768</b>	<b>627</b>

<b>Efnahagsreikningur Knatthallarinnar ehf.</b>	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	3.059	4.023	4.888
Tekjuskattseign	3	0	0
Skammtímakröfur	29	111	1.788
Handbært fé	23	51	8
<b>Eignir samtals</b>	<b>3.115</b>	<b>4.185</b>	<b>6.683</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	222	222	222
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	211	205	187
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	774	1.419
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>433</b>	<b>1.200</b>	<b>1.828</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	2.461	2.691	4.316
Tekjuskattsskuldbinding	0	226	382
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	98	50	111
Aðrar skammtímaskuldir	124	18	46
<b>Skuldir samtals</b>	<b>2.682</b>	<b>2.984</b>	<b>4.855</b>

<b>Sjóðstreymi Knatthallarinnar ehf.</b>	2010	2011	2012
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	71	(52)	147
Fjárfestingarhreyfingar	(3.059)	4	(58)
Fjármögnunarhreyfingar	3.012	75	(131)
Breyting á handbæru fé	23	27	(42)
Handbært fé í ársbyrjun	0	23	51
Handbært fé í lok árs	23	51	8

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Heildareignir Kvikmyndahallarinnar ehf. námu 1.459 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 1.314 milljónir kr. þar af, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 1.138 milljónir kr. og brunabótamat 1.840 milljónir kr. sem eru fjárhæðir sem Þjóðskrá Íslands gaf út fyrir árið 2012. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignar Kvikmyndahallarinnar ehf. 1.208

milljónir kr. og brunabótamat 1.931 milljón kr. árið 2013 en stærð fasteignarinnar 6.173,6 fermetrar. Eigið fé Kvikmyndahallarinnar ehf. var á sama tíma neikvætt um 170 milljónir kr. sem skiptist í hlutafé að nafnverði 126 milljónir kr. og ójafnað eigið fé neikvætt um 296 milljónir kr. Til að mæta neikvæðu eigin fé ákvað stjórn Regins hf. að auka hlutafé Kvikmyndahallarinnar ehf. um 200 milljónir kr. að nafnverði á genginu 2 kr./hlut, eins og kemur fram í skýrslu stjórnar við ársreikning Kvikmyndahallarinnar hf. fyrir 2012, og var andvirði hlutafjárúkningarinnar, samtals 400 milljónir kr. greitt 22. mars 2013. Heildarskuldir félagsins námu 1.630 milljónum kr. og þar af er vaxtaberandi skuld skv. lánasamningi við útgefandann að fjárhæð 1.116 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum. Tekjur félagsins árið 2012 námu 120 milljónum króna, sem eru innheimt húsaleiga af Fossaleyni 1. Hluti eignarinnar er leigður til Egilshallarbíós ehf. skv. samningi til ársins 2040 og hluti til Keiluhallarinnar Egilshallar ehf. skv. samningi til ársins 2042. Árið 2012 var afkoma Kvikmyndahallarinnar ehf. neikvæð um 224 milljónir króna fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, sem voru neikvæð um 86 milljónir kr., en tap ársins nam 248 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé til rekstrar nam 4 milljónum kr. á árinu en handbært fé félagsins jókst um 30 milljónir kr. á árinu. Rekstrarreikningur félagsins fyrir árið 2012 gefur ekki rétta mynd af núverandi fjármagnsliðum félagsins þar sem núverandi lánsfjármögnun er hagstæðari en sú sem félagið bjó við fyrstu 9 og hálfan mánuð ársins.

<i><b>Rekstrarreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf.</b></i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	16	96	120
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(7)	(51)	(62)
Stjórnunarkostnaður	(7)	(28)	(25)
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(143)	(257)
Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði	1	(125)	(224)
Hrein fjármagnsgjöld	(13)	(77)	(86)
Tekjuskattur	2	40	62
<b>Tap ársins</b>	<b>(10)</b>	<b>(163)</b>	<b>(248)</b>
<i><b>Efnahagsreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf.</b></i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2012</i>
Eignir			
Fjárfestingareignir	1.224	1.266	1.314
Tekjuskattseign	2	13	74
Skammtímakröfur	81	60	28
Handbært fé	25	14	43
<b>Eignir samtals</b>	<b>1.332</b>	<b>1.352</b>	<b>1.459</b>
Eigið fé			
Hlutafé	96	96	126
Yfirverðsreikn. innborgaðs hlutafjár	85	0	0
Óráðstafað eigið fé	0	(78)	(296)
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>181</b>	<b>18</b>	<b>(170)</b>
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	7	6	1.079
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	1.095	1.270	28
Aðrar skammtímaskuldir	49	59	523
<b>Skuldir samtals</b>	<b>1.151</b>	<b>1.334</b>	<b>1.630</b>

<i>Sjóðstreymi Kvikmyndahallarinnar ehf.</i>	2010	2011	2012
Handbært fé til rekstrar	(43)	0	(4)
Fjárfestingarhreyfingar	(1.224)	(185)	(305)
Fjármögnunarhreyfingar	1.292	173	339
Breyting á handbæru fé	25	(11)	30
Handbært fé í ársbyrjun	0	25	14
Handbært fé í lok árs	25	14	43

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Útgefandi mun ekki veita reglulega upplýsingagjöf á verðmæti ofangreindra fasteigna að undanskildu mati endurskoðanda REG 1 fagfjárfestastjóðs, sem birt verður í ársreikningum útgefandans.

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu félaganna frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.

Æðsta vald í málefnum félaganna er í höndum lögmætra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans. Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl ár hvert, nema ef hluthafi er einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir og skrá í gerðabók. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta í félaginu og þá innan 14 daga. Hluthafafundur skal boða með ábyrgðarbréfi, símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt og geta fundarefnis, aðalfund boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafund minnst 7 daga fyrirvara. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og sóttur af fulltrúum a.m.k. 50% hlutafjár. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnverðs, sem allt er í einum flokki og jafn rétt hátt. Samþykki allra hluthafa þarf til að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar, til að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða til að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli. Samþykktum má annars breyta með 2/3 hlutum greiddra atkvæða og fulltrúa 2/3 þeirra hluta sem mætt er fyrir að viðkomandi hluthafafundur, nema annað atkvæðamagn sé áskilið á samþykktum eða landslögum. Sé hluthafi einn getur hann breytt samþykktum og að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutafjár í gerðabók. Eigendaskipti eða að hlutum öðlast ekki gildi gagnvart félagi fyrr en stjórn hefur verið tilkynnt það skriflega eða þau færð í gerðabók einkahlutafélags eins aðila. Hluthafar hafa tveggja vikna forkaupsrétt að föllum hlutum í viðkomandi félagi í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis stjórnar.

Stjórn skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur aðalmönnum séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn eða tveir menn skal jafnframt kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama síma. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Stjórn skiptir með sér verkum og skal setja sér starfsreglur. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra og skal setja verklagsreglur um skiptingu starfa milli stjórnar og framkvæmdastjóra. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

Stjórnir Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru skipaðar einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Katrínar B. Sverrisdóttur sviðstjóra rekstrarsviðs Regins hf., sem jafnframt er framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Nánari upplýsingar um framangreinda aðila er að finna í útgefandalýsingu Regins hf., sem er hluti af lýsingu Regins hf. dagsettri 11. júní 2012, nánar tiltekið í kafla „6. Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðendur“.

Í ársreikningi Knatthallarinnar ehf. fyrir 2012 kemur fram að hjá félaginu störfuðu að meðaltali 13 starfsmenn á árinu 2012, en framkvæmdastjórn félagsins er hjá Reginn hf. Í ársreikningi Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir 2012 kemur fram að enginn starfsmaður var hjá félaginu á árinu 2012 en Reginn hf. annast rekstur félagsins.

Stjórnarmaður lántaka, varamaður/framkvæmdastjóri lántaka þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna lántakans, framkvæmdastjóra lántakans, stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Hvorki stjórnarmaður né varamaður/framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða lántaka eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Lántaki telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanns, varamanns í stjórn eða framkvæmdastjóra lántaka fyrir Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu lántakans til útgefanda skuldabréfanna, við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

Stjórnir Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fylgja ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða launaneftnd. Stjórn móðurfélags þeirra tók ákvörðun í apríl 2012 um að fylgja sjálf leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, en eins og fram kemur hér að framan þá er um að ræða dótturfélög fasteignafélagsins Regins hf. en Egilshöll er (í gegnum dótturfélögin) önnur stærsta eign Regins hf. Þessi ákvörðun nær ekki til dótturfélaganna, enda um að ræða einkahlutafélög sem móðurfélagið annast allan rekstur á.

Endurskoðendur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 2, 105 Reykjavík og Helgi F. Arnarson, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd KPMG ehf.

## **4.9. Rekstrarfélagið**

### **4.9.1. Almennar upplýsingar**

Útgefandi var stofnaður af Stefni hf. sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Stefnir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 700996-2479. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stefnir hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er að fullu í eigu Arion banka hf.

Stefnir hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefnir hf. rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002. Hjá Stefni hf. starfa um 20 sérfræðingar í fjórum teymum við stýringu á fjölbreyttu úrvali verðbréfa-, fjárfestinga- og fagfjárfestasjóða, auk nokkurra samlagshlutafélaga sem stofnuð hafa verið í kringum framtaksfjárfestingar, en Stefnir hf. þjónar bæði einstaklingum og fagfjárfestum. Félagið var stofnað 26. september 1996 og sérfræðingar þess búa yfir starfsreynslu á fjármálamarkaði sem að meðaltali er yfir 10 ár. Stefnir hf. er stærsta sjóðastýringarfyrirtæki Íslands með um 386 milljarða króna í virkri stýringu, skv. ársreikningi rekstrarfélagsins fyrir 2012.

Stefnir hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Stefnir hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild.

Skv. 1. gr. í reglum útgefandans er rekstrarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Þar er einnig tiltekið að rekstrarfélaginu er heimilt að samþykka fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðila að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs. Í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum og í 3. gr. reglna sjóðsins segir eftirfarandi um ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins: Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingunum. Kröfuhafar sjóðsins geta eingöngu beint kröfum sínum gegn REG 1 og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæði um að rekstrarfélagið beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestasjóða, víkur ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélags. Stefnir hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Stefnir hf. rekur. Hver sjódsdeild rekstrarfélagsins hefur aðgreindan fjárhag og REG 1 þar með talinn í samræmi við 3. gr. reglna sjóðsins. Stefnir hf. er hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf.

Árið 2012 námu hreinar rekstrartekjur Stefnis hf. 2.229 milljónum kr. en um 91% þeirra voru umsýslu- og árangurstengdar þóknarir rekstrarfélagsins. Hagnaður eftir skatta nam 736 milljónum kr. á árinu. Heildareignir rekstrarfélagsins námu 3.475 milljónum kr. í lok ársins og eigið fé 2.424 milljónum kr. Framangreindar upplýsingar eru skv. endurskoðuðum ársreikningi Stefnis hf. fyrir árið 2012, en hægt er að nálgast ársreikninga og árs Slutareikninga rekstrarfélagsins á vef þess, [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is).

#### **4.9.2. Tilgangur Stefnis hf.**

Samkvæmt 3. gr. samþykka félagsins er tilgangur félagsins hvers konar daglegur rekstur verðbréfa-, fjárfestingar og fagfjárfestasjóða skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sbr. 7. tölulið 1. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Tilgangur félagsins er jafnframt eignastýring, fjárfestingarráðgjöf og varsla og stjórnun fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu skv. 7. tölul. 1. mgr. 4. gr., sbr. c-lið 6. tölul. 1. mgr. 3. gr. og 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002, en einnig rekstur sem nauðsynlegur er fyrir tilgang félagsins.

#### **4.9.3. Hlutfé Stefnis hf.**

Hlutfé Stefnis hf. er 43,5 milljónir kr., sbr. 4. gr. samþykka félagsins, og er allt útgefið og greitt. Hver hlutur er 1 kr. að nafnvirði. Að óbreyttum samþykktum er ekki heimilt að gefa út frekara hlutfé. Hlutfé hefur ekki verið hækkað eða lækkað á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til.

Sá sem eignast hlutabréf í félaginu getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutnum, sbr. 3. mgr. 6. gr. samþykka félagsins. Þar segir jafnframt að menn öðlist þó eigi atkvæðisrétt fyrr en að liðnum 14 dögum frá því að nafn þeirra var skráð í hlutaskrána. Samkvæmt 5. gr. samþykka félagsins fylgja engin sérréttindi hlutum í félaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars.

#### **4.9.4. Stjórnarhættir Stefnis hf. og stjórnendur**

REG 1 er fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdarstjóri hjá útgefanda. Stefnir hf. fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Stefnis hf. taka til útgefandans. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins ásamt sjódsstjóra útgefandans sem er starfsmaður rekstrarfélagsins.

Stjórnarhættir Stefnis hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði sem hvorutveggja varða eftirlitsskylda starfsemi.



Í febrúar 2012 varð Stefnir hf. fyrsta fyrirtækið til að ljúka formlegu úttektarferli á stjórnarháttum fyrirtækja sem sett var á laggirnar á fyrrihluta árs 2011 með samstarfssamningi Viðskiptaráðs Íslands, Samtaka atvinnulífsins, NASDAQ OMX Iceland hf. og Rannsóknarmiðstöðvar um stjórnarhætti við Háskóla Íslands. Markmið þessarar úttektar er að leggja mat á hvort stjórnir fyrirtækja fylgi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. Að mati rannsóknarmiðstöðvarinnar stóðst Stefnir hf. úttektarferlið, sem KPMG ehf. annaðist, og taldist því fyrirmyndarfyirtæki í stjórnarháttum. Viðurkenningin er veitt til eins árs í senn og stefnir rekstrarfélagið að endurnýjun hennar árið 2013 og stendur úttekt vegna þess yfir.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samþykktá félagsins fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Aðalfund skal boða fyrir lok aprílmánaðar ár hvert samkvæmt 2. mgr. 7. gr. Þar segir jafnframt að til aðal- og aukafundar skal boða með bréfi til hluthafa með skemmst tveggja vikna fyrirvara en lengst fjögurra vikna fyrirvara, en um boðun hluthafafunda fer nánar skv. 88. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. samþykktá félagsins skipa fimm menn stjórn félagsins og jafnmargir til vara og skulu þeir kjörnir á aðalfundi félagsins ár hvert. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. fer stjórn með málefni félagsins nema þar sem öðruvísi er ákveðið í samþykktunum. Samkvæmt 12. gr. skal halda stjórnarfundum þegar einhver stjórnarmanna, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess. Fundir stjórnar eru lögmætir ef þrjú stjórnarmanna sækja fund og til gildir samþykktar fundarins þarf a.m.k. meirihluta atkvæða. Stjórnarmenn skulu vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld, sbr. 2. mgr. 11. gr. samþykktá félagsins. Stjórnarmenn skulu búa yfir nægjanlegri þekkingu og starfsreynslu til að geta gegnt stöðu sinni á tilhlýðilegan hátt og mega þeir ekki hafa sýnt af sér háttsemi sem gefur tilefni til að ætla að þeir misnoti aðstöðu sína eða skaði fyrirtækið, sbr. 3. mgr. sömu greinar.

Hrund Rudolfsdóttir (fædd 25.3.1969) er stjórnarformaður Stefnis hf. og var fyrst kjörin í stjórn Stefnis hf. þann 9. júní 2009. Hún hefur starfað sem framkvæmdastjóri starfsþróunarsviðs hjá Marel hf. frá 2009. Hrunn var framkvæmdastjóri rekstrar- og fjárfestingaverkefna hjá Moderna Finance ehf. árin 2007-2009. Hún var framkvæmdastjóri L&H holding ehf. 2003-2007 og gegndi samhliða starfi framkvæmdastjóra hjá Lyf og Heilsu ehf. 2003-2006. Hrunn hefur M.Sc. gráðu í alþjóða stjórnun og markaðsfræði frá Copenhagen Business School (2000) og Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1994). Hrunn er stjórnarformaður Artasan ehf. og meðstjórnandi í stjórnnum eftirtalinnna félaga: SVÍV ses., Árnason Faktor ehf., Veritas Capital hf. og Stjárnkur ehf., auk þess að vera framkvæmdastjóri þess síðast nefnda. Hrunn sat í stjórnnum eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: Amarel ehf. (varamaður), Augnsýn ehf. (stjórnarmaður), Avant hf. (meðstjórnandi), Áttur ehf. (stjórnarformaður), DAC ehf. (meðstjórnandi), Dalvíkurapótek ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fasteignafélagið Staður ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fragrance Investments ehf. (stjórnarformaður), Gleraugnaverslunin í Mjódd ehf. (meðstjórnandi), Glitnir hf. (varamaður), Hands Holding ehf. (varamaður), L&H Optik ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), NordicaSpa ehf. (meðstjórnandi), Norræna heilsulindin ehf. (meðstjórnandi), Pharma Investment B.V. (meðstjórnandi), S34 ehf. (meðstjórnandi). Að auki hefur Hrunn setið í stjórn Lífeyrissjóðs Verzlunarmanna, í stjórn SVÞ – samtaka verslunar og þjónustu og í framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins.

Guðrún Svava Bjarnadóttir (fædd 26.10.1964) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hún var fjármálastjóri Mannvits hf. 2000-2012, fjármálastjóri Ísafoldar-prentsmiðjunnar hf. 1999-2000 og starfaði hjá Aðalendurskoðun hf. 1991-1994. Svava hefur Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Svava er stjórnarformaður Admon ehf. og Verk & tækni ehf. Á undanförunum fimm árum sat hún í stjórnnum eftirtalinnna annarra félaga: Meðstjórnandi í stjórn Verkfræðistofu Njarðvíkur ehf. og varamaður í stjórnnum HRV ehf., HRV Holding ehf., VGK Invest ehf., Tækniþings ehf. og Kreditkorta hf. ásamt því að vera í endurskoðunarnefnd síðast nefnda félagsins. Svava situr einnig í stjórn Rannsóknarmiðstöðvar um stefnu og samkeppnishæfni á hjá Viðskiptafræðistofnun Háskóla Íslands.

Jökull Heiðdal Úlfsson (fæddur 20.7.1963) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá mars 2013. Hann hefur verið forstöðumaður A plús á þróunar- og markaðssviði Arion banka hf. frá árinu 2012, en var forstöðumaður þjónustu og sölu eignastýringar Arion banka hf. 2008-2012 og gegndi sömu stöðu hjá Kaupþingi banka hf. frá 2003. Jökull var forstöðumaður einkabankaþjónustu Búnaðarbanka Íslands hf. 2002-2003, forstöðumaður verðbréfaþjónust Sparisjóðs Hafnarfjarðar 2000-2002 og forstöðumaður markaðsviðskipta Fjárvangs hf. 1998-2000, en hefur starfað á íslenskum fjármálamarkaði frá árinu 1995. Jökull hefur Cand.Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1993), hefur lokið prófi í verðbréfa viðskiptum (2000) og „Leadership in Lean Environments Programme“ hjá INSEAD/McKinsey&Company (2012). Hann situr í stjórn GIR Fund Management Ltd. (meðstjórnandi) og hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga en þess og Stefnis hf. á síðastlinum fimm árum.

Kristján Jóhannsson (fæddur 4.1.1951) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá ágúst 2011. Hann hefur verið lektor við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands frá 1991. Kristján hefur víðtæka reynslu af stjórnarsetu og hefur unnið ráðgjafarstörf fyrir banka, samtök, dómstóla og stjórnvöld. Hann hefur Cand.merc. próf frá Copenhagen Business School. Kristján er stjórnarformaður Eignarhaldsfélagsins Akureyjar ehf., Eignarhaldsfélagsins Lyngs ehf., Icepharma hf. og Íslensks Kolvetnis ehf. Hann situr í stjórnnum Dreka Holding ehf., Lyfjaþjónustunnar ehf., Modum Energy ehf., Olíudreifingar ehf. og Parlogis ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Arion banki hf. (meðstjórnandi), Austurbakki hf. (meðstjórnandi), Júpíter rekstrarfélag hf. (meðstjórnandi), KEA eignir ehf. (meðstjórnandi), Kreditkort hf. (meðstjórnandi), Litaboginn ehf. (stjórnarformaður), Stekkjarbrekkur ehf. (stjórnarformaður), Tékklistinn ehf. (meðstjórnandi), Union ehf. (varamaður).

Snjólfur Ólafsson (fæddur 20.4.1954) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hann hefur verið prófessor í Viðskiptadeild Háskóla Íslands síðan árið 2008 og var prófessor í Viðskipta- og hagfræðideild sama skóla 1995-2008. Hann var dósent í Viðskipta- og hagfræðideild skólans 1990-1995 og sérfræðingur á Raunvísindastofnun Háskóla Íslands 1984-1990. Snjólfur lauk doktorsprófi í aðgerðarannsóknunum frá The Royal Institute of Technology í Stokkhólmi (1984) og BS prófi í stærðfræði frá Háskóla Íslands (1978). Snjólfur situr ekki í stjórnnum annarra félaga en Stefnis hf. en á síðastlinum fimm árum hefur hann verið stjórnarformaður Orbit ehf. og Vaktaskipan ehf. og varamaður í stjórn Arev verðbréfafyrirtækis hf. Snjólfur átti sæti í stjórn Aðgerðarannsóknafélags Íslands 1985-2007, stjórn Félags Háskólakennara 1995-1996 og stjórn Reiknistofnunar Háskóla Íslands 1995-2004. Hann var formaður Viðskiptaskorar Háskóla Íslands, 1996-2000, formaður stjórnar MBA náms við Háskóla Íslands 2000-2006 og sat í stjórn Viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands 2006-2010.

Allir stjórnarmenn Stefnis hf. eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, Stefni hf. sjálfum og daglegum stjórnendum þess, utan að Jökull H. Úlfsson er háður Arion banka hf., móðurfélagi Stefnis hf.

Stjórn skipaði í fyrsta sinn endurskoðunarnefnd í apríl 2011. Snjólfur Ólafsson er formaður nefndarinnar en aðrir nefndarmenn eru Guðlaug Sigurðardóttir verkfræðingur og Sturla Jónsson löggiltur endurskoðandi. Meirihluti nefndarmanna er óháður félaginu og móðurfélagi þess. Starfsreglur nefndarinnar er að finna á vefsíðu Stefnis hf., [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is). Aðrar undirnefndir stjórnar eru ekki starfræktar og hafa stjórnarmenn tekið að sér hlutverk starfskjaranefndar, en starfskjarastefnu Stefnis er að finna á vefsíðu rekstrarfélagsins, [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is). Stjórnin hefur ekki skjalfest stefnu í samfélagslegri ábyrgð.

Áhættustýring og virkt innra eftirlit er ein af meginstöðum ábyrgs rekstrar sjóðastýringarfyrirtækis. Öll rekstrartengd áhætta innan rekstrarfélagsins er greind reglubundið og metin, en félagið býr yfir stjórnþækjum sem samstanda af reglum, ferlum og kerfum sem bæði sinna innra eftirliti og draga úr einstökum áhættuþáttum. Regluvörslu, innri endurskoðun og áhættustýringu að hluta er útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME, en stjórn fær reglulegar skýrslur til skoðunar. Reikningsskilum félagsins er einnig útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME og uppgjöri sjóða Stefnis hf. sömuleiðis. Endurskoðunarnefnd tekur uppgjörið til skoðunar og fær álit ytri endurskoðanda á hálfárs- og ársuppgjörum Stefnis hf. og þeirra sjóða sem Stefnir hf. rekur. Skýrslugjöf til stjórnar rekstrarfélagsins vegna reikningsskila er í höndum nefndarinnar en stjórn hittir einnig ytri endurskoðanda Enst & Young ehf.

Varamenn í stjórn Stefnis hf. eru Ásgerður Hrönn Sveinsdóttir, rekstrar- og útibússtjóri hjá Arion banka hf., Gunnar Ingi Jóhannsson, lögmaður hjá Lögmennum Höfðabakka, Hörður Kvaran, forstöðumaður á fjármálasviði Arion banka hf., Kristbjörg Edda Jóhannsdóttir,

forstöðumaður markaðssviðs Símans hf. og Þórhallur Örn Guðlaugsson, dósent við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. samþykktu félagsins annast framkvæmdastjóri daglegan rekstur félagsins. Samkvæmt sömu málsgrein skal framkvæmdastjóri vera búsettur hér á landi, vera lögráða, hafa óflekkað mannorð, vera fjár síns ráðandi og má ekki á síðustu fimm árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélag, einkahlutafélag, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

Flóki Halldórsson (fæddur 29.12.1973) hefur verið framkvæmdastjóri Stefnis hf. frá 1. júlí 2009 og er ráðning hans ótímabundin. Flóki var framkvæmdastjóri Eftirlaunasjóðs starfsmanna Búnaðarbanka Íslands hf. á árinu 2009. Hann hóf störf hjá Kaupþingi hf. árið 2001 í eignastýringu. Hann starfaði hjá Burðarási hf. 2000-2001. Flóki hefur B.A. próf í hagfræði frá Háskóla Íslands (2000) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Flóki er stjórnarformaður B37 ehf., SF VI GP ehf., SÍA II GP hf. og SF V GP ehf., auk þess að vera varamaður í stjórn SF III GP ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Meðstjórnandi í SF V GP ehf. og varamaður í Aflvaka hf.

Heiðar Ingi Ólafsson (fæddur 9.8.1984) hefur verið sjóðstjóri REG 1 frá því í mars 2013. En hann er sérfræðingur í sjóðastýringu skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu sem spannar sex ár. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hóf störf hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. árið 2011 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestisjóða á borð við REG 1 sem eru fjármagnaðir með útgáfu eignavarinna skuldabréfa. Heiðar hafði þá verið sérfræðingur í greiningu hjá norska fjárfestingabankanum SpareBank1 Markets AS árin 2009-2011 og í fjárstýringu Kaupþings banka hf. 2007-2009. Heiðar hefur B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands (2007) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2011). Heiðar situr ekki í stjórnnum neinna félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri MBH09 ehf., varamaður í stjórn L1037 ehf. og varamaður í stjórn Exlm ehf.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins og sjóðsstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna rekstrarfélags, varamanna í stjórn, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm árin. Að undanskildri Hrund Rudolfsdóttur hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórnar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum. Hrund Rudolfsdóttir var varamaður í stjórn Glitnis banka hf. 2004-2005. Fallist var á greiðslustöðvun Glitnis banka hf. 24. nóvember 2008 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og var félagið tekið til formlegrar slitameðferðar með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur sem birtur var 22. nóvember 2010. Hrund sat í stjórn NordicaSpa ehf. 2004-2005. Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur um töku félagsins til gjaldþrotaskipta var kveðinn upp 9. júní 2010. Hrund sat í stjórn Avant hf. 2009-2010. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 13. október 2010, var félaginu veitt heimild til að leita nauðasamninga og var það sameinað Landsbankanum hf. árið 2011. Stjórn rekstrarfélagsins telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra, utan þess að benda má á Hrund Rudolfsdóttir er bæði stjórnarformaður Stefnis hf. og stjórnarmaður í SVÍV ses. sem er stór lántaki hjá OFAN SVÍV, eins af fagfjárfestisjóðunum sem Stefnir hf. rekur. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrirgreiðslu útgefanda við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

#### **4.9.5. Frekari upplýsingar**

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn Stefnis hf., framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Símanúmer Stefnis hf. er +354 444-7400 og tölvupóstfang er [info@stefnir.is](mailto:info@stefnir.is). Vefur Stefnis hf. er á slóðinni [www.stefnir.is](http://www.stefnir.is).

#### 4.10. Vörslufyrirtæki

Vörslufyrirtæki útgefanda er Arion banki hf. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Arion banki hf. og jafngilt hjáheiti er Arion Bank hf. Bankinn er skráður á Íslandi undir kennitölunni 581008-0150. Lögheimili hans og höfuðstöðvar eru að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Arion banka hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast bankinn útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina og annarra gagna um viðskipti. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Arion banka hf. ef efnið varðar þá þætti sem bankinn hefur tekið að sér samkvæmt samningnum. Greiðslustaður lánasamninga sjóðsins er skv. þeim hjá Arion banka hf. eða aðila sem síðar er tilgreindur.

Arion banki hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 18. október 2008. Hluthafar bankans eru tveir, en Kaupþing hf. (skilanevnd, f.h. kröfuhafa sinna) á 87% hlut í gegnum dótturfélag sitt Kaupskil ehf. og Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins sem er 13%. Arion banki hf. er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en starfsemi bankans sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndu lögunum. Bankinn hefur starfsleyfi til að starfa sem viðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu á viðskiptabönkum í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Bankinn er alhliða banki sem veitir viðskiptavinum sínum þjónustu á sviði sparnaðar, lánveitinga, eignastýringar, fyrirtækjaráðgjafar og markaðsviðskipta. Þá hefur bankinn gefið út fjármálagerninga sem hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi og í Lúxemborg, og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum kauphallanna í Lúxemborg og á Íslandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Arion banka hf.

Tilgangur Arion banka hf., skv. samþykktum hans, er að starfrækja viðskiptabanka. Skal félaginu heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimil lögum samkvæmt á hverjum tíma sem og aðra starfsemi í eðlilegum tengslum við hana. Félaginu er heimilt að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri þess og gerast eignaraðili í öðrum hlutafélögum í því skyni.

Árið 2012 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 44,8 milljörðum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 27,1 milljarður kr. Hagnaður eftir skatta nam 17,1 milljarði kr. á árinu. Arðsemi eigin fjár var 13,8%, en 10,6% af reglulegri starfsemi. Heildareignir bankans námu 900,7 milljörðum kr. í lok árs 2012 og eigið fé bankans 130,9 milljörðum kr. Eiginfjárlutfall var 24,3%, lausafjárlutfall 33% og reiðufjárlutfall 31%. Framangreindar upplýsingar eru úr endurskoðuðum ársreikningi bankans fyrir árið 2012 og fréttatilkynningu bankans sem birt var í tengslum við uppgjörið.

#### *Stjórn og bankastjóri Arion banka hf.*

<i>Nafn</i>	<i>Fæðingardagur</i>	<i>Staða</i>
<i>Stjórn</i>		
Birgitta Monica Caneman	15.02.1954	Stjórnarformaður
Agnar Kofoed-Hansen	07.04.1956	Meðstjórnandi
Freyr Þórðarson	27.05.1973	Meðstjórnandi
Guðrún Johnsen	05.04.1973	Meðstjórnandi
Jón G Briem	29.10.1948	Meðstjórnandi
Måns Erik Anders Höglund	24.05.1951	Meðstjórnandi
Þóra Hallgrímsdóttir	12.04.1974	Meðstjórnandi
Björg Arnardóttir	05.06.1980	Varamaður
Böðvar Jónsson	31.07.1968	Varamaður

Guðrún Björnsdóttir	17.10.1964	Varamaður
Hrönn Ingólfssdóttir	21.04.1968	Varamaður
Kirstín Þ Flygenring	19.05.1955	Varamaður
Ólafur Árnason	26.06.1972	Varamaður
Ólafur Örn Svavarsson	30.05.1972	Varamaður
<i>Framkvæmdastjóri</i>		
Höskuldur H. Ólafsson	09.02.1959	Bankastjóri

---

Símanúmer Arion banka hf. er +354 444-7000. Frekari upplýsingar um vörslufyrirtækið er að finna á vef bankans, [www.arionbanki.is](http://www.arionbanki.is).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, sbr. 2. mgr. 5. gr. reglna útgefanda.

#### **4.11. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis**

Endurskoðandi útgefandans, rekstrarfélagsins Stefnis hf. og vörslufyrirtækisins Arion banka hf. er Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd Ernst & Young ehf.

#### **4.12. Peningaþvætti**

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili þegar þess var óskað með því að framvísa fullgildum persónuskilríkjum og í tilfelli lögaðila staðfest að viðkomandi hafi heimild til að skuldbinda lögaðilann.

#### **4.13. Upplýsingaskylda**

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf 1. desember 2009, kveða m.a. á um að auk opinberrar birtingar á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs þá skuli útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til NASDAQ OMX Iceland hf. í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun Stefnir hf. fyrir hönd útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins, á slóðinni [www.stefnir.is/kaupholl](http://www.stefnir.is/kaupholl).

## 5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 1 fagfjárfestastjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heildarheimild útgáfu nemur 5.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG1 12 1. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjana, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 2. kafla þessarar lýsingar, um áhættuþætti og ábyrgð á greiðslu skuldabréfa.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

### 5.1. Hugsanlegir hagsmunaréklar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. og Stefnir hf. kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.:

- Arion banki hf. er eigandi Stefnis hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins REG 1 sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Stefnir hf. hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna, en þóknun Stefnis hf. vegna þessara verkefna er innifalin í þóknun frá lántökum útgefanda og frá útgefandanum skv. 6. gr. reglna sjóðsins.

- Arion banki hf. er vörslufyrirtæki útgefandans, sér um að innheimta lánasamning fyrir hönd sjóðsins og hefur milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfæigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Arion banki hf. þiggur þóknun frá Stefni hf. vegna þessara verkefna.
- Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Umsjónaraðilinn þiggur þóknun frá Stefni hf. fyrir framangreinda þjónustu.
- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meiri hluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skuli vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skuli vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Arion banka hf., Stefni hf. eða REG 1 er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt grein 16 í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni [http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthykkir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15\\_Hagsmunaarekstrar.pdf](http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthykkir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf) og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem einnig taka til Stefns hf., dótturfélags bankans:

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

Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til, eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu, hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

## 5.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „sjóðsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fagfjárfestastjóðsins REG 1, kennitala 680912-9390, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. REG 1 er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „skuldabréfaflokksins“, „skuldabréfaútgáfunnar“, „útgáfunnar“, „skuldabréfanna“ eða „bréfanna“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa sem sjóðurinn hefur gefið út hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem flokk skuldabréfa með auðkennið REG1 12 1 og ISIN-númerið IS0000022226.

Vísun til „rekstrarfélagsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Stefnis hf., kennitala 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „endanlegra lántaka“ eða „lántaka útgefanda“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Knatthallarinnar ehf., kennitala 521009-2170, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, og Kvikmyndahallarinnar ehf., kennitala 521009-2090, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Fyrirtækjaráðgjafar Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

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

Vísun til „Verðbréfaskráningarinnar“ eða „Verðbréfaskráning Íslands“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

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

Vísun til „Kauphallarinnar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu.

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

## 5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar er 12 mánuðir frá opinberri birtingu. Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef Stefnis hf. á slóðinni [www.stefnir.is/kaupholl](http://www.stefnir.is/kaupholl).

## 5.4. Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari, sett fram í 6.-11. kafla hennar, og tiltekin sem skjöl til sýnis: Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., ársreikningur útgefanda fyrir árið 2012, stofnefnahagsreikningur útgefanda 16. október 2012, núgildandi reglur sjóðsins, niðurstöðuskýrsla virðismats PricewaterhouseCoopers ehf. á Fossaleyni 1, ársreikningar Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árin 2010, 2011 og 2012 og samþykktir þeirra.

Meðan lýsing þessi er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt rafrænt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Jafnframt eru eftirfarandi gögn um samstæðu Regins hf. (móðurfélags lántaka útgefanda) felld inn í lýsingu þessa með tilvísun: Vísað er til lýsingar Regins hf. sem er dagsett 11. júní 2012



(og birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/adrar-upplýsingar/>) og endurskoðaðs ársreiknings samstæðu Regins hf. fyrir árið 2012 sem var birt 26. febrúar 2013, ásamt ársskýrslu 2012 (sem hvorutveggja er birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/arsreikningar/>).

### **5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila**

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnunar. Upplýsingar um Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. eru fengnar frá félögum sjálfum og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Arion banka hf. eru fengnar frá bankanum. Upplýsingar um Stefni hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu. Rekstrarfélagið staðfestir fyrir hönd útgefandans, að svo miklu leyti sem því er kunnugt um og því er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

### **5.6. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans**

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning REG 1 fagfjárfestastjóðs fyrir fjárhagsárið sem endaði 31. desember 2012 og stofnefnahagsreikning sjóðsins 16. október 2012. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan ársreikning og stofnefnahagsreikning REG 1 fagfjárfestastjóðs.

Reykjavík, 29. apríl 2013

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir

löggiltur endurskoðandi

Framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf., kt. 521009-2170, og Kvikmyndahallarinnar ehf., kt. 521009-2090, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, sem eru lántakar hjá útgefandanum REG 1 fagfjárfestastjóði lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf., sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 29. apríl 2013

Fyrir hönd Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

Katrín B. Sverrisdóttir

framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir fjárhagsárin 2012, 2011 og 2010. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

Reykjavík, 29. apríl 2013

Fyrir hönd KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

löggiltur endurskoðandi

### **5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda**

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Stefnis hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans REG 1 fagfjárfestisjóns, kt. 680912-9390, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 29. apríl 2013

Fyrir hönd Stefnis hf.

Hrund Rudolfsdóttir

formaður stjórnar Stefnis hf.

Flóki Halldórsson

framkvæmdastjóri Stefnis hf.

**6. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL  
VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.**



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS  
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

## ÚTGÁFULÝSING

### ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.

#### 1. kafli

##### *Almennar upplýsingar um útgefanda:*

- 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

REG 1 fagfjórðing, kt. 680912-9390, stofndagur 16. október 2012, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, s. 440 7000, fax 440 7489.

Heimild fyrir útgáfu skuldabréfanna var veitt af stjórn Stefnis hf. (rekstrarfélagi útgefanda), þann 25. september 2012.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Framkvæmdarstjóri Stefnis hf.

Flóki Halldórsson, kt. 291273-4329, Hávallagata 23, 101 Reykjavík.

Stjórnarmenn:

Eggert Teitsson kt. 190470-5129

Hrund Rudolfsdóttir kt. 250369-2989

Snjólfur Ólafsson kt. 200454-5299

Svava Bjarnadóttir kt. 261064-3329

Kristján Jóhannsson kt. 040151-7619

fid



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

### 1.3 Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn er rekinn af rekstrarfélagi verðbréfasjóða, samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði skv. II. og III. kafla laga nr. 30/2003.

## 2. kafli

### *Upplýsingar um útgáfuna:*

#### 2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennitala og netfang.

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119  
netfang: thorkell.magnusson@stefnir.is

Heiðar Ingi Ólafsson, kt. 090884-2129  
netfang: heidar.olafsson@stefnir.is

#### 2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda.

Auðkenni	:	REG1 12 1
Útgefandi	:	REG 1 (sjóður skv. 60. gr laga nr. 128/2011)
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en sjóðurinn er rekinn af Stefni hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.  Stefnir hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild. Stefnir hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfi þessu.
ISIN	:	IS0000022226
Skráning í kauphöll	:	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er að skráningu fyrir 31/03/2013.
Tegund bréfs	:	Jafnar afborganir og eingreiðsla í lokin

FA OA



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Heildarheimild útgáfu	: ISK 5.500.000.000,00
Fjárhæð útgáfu nú	: ISK 5.500.000.000,00
Útgáfudagur	: 16. október 2012
Lokagjalddagi	: 18. október 2022
Greislur vaxta og höfuðstóls	: Höfuðstóll og vextir greiðast með 20 greiðslum, í fyrsta sinn þann 18. apríl 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Höfuðstóll greiðist þannig að á hverjum gjalddaga að undanskildum lokagjalddaga, greiðist 1/80 af verðbættum upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins ásamt vöxtum. Á lokagjalddaga greiðast eftirstöðvar höfuðstóls ásamt verðbótum og vöxtum. Afborganir og vextir greiðast 18. apríl og 18. október ár hvert. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.  Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir	: 3,70% (fastir flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 396,6 í október 2012.
Fyrsti vaxtadagur	: 16. október 2012
Fyrsti gjalddagi vaxta	: Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári á sömu dögum og afborganir, 18. apríl og 18. október. Fyrst 18. apríl 2013 og síðast þann 18. október 2022.
Nafnverðseiningar	: 1,00 – ein króna –
Gjaldmiðill	: ISK
Útreikningsaðili	: Stefnir hf.
Uppgreiðsluheimild/ Uppgreiðsluskýlda	: Nei, ekki til staðar.
Heimild	: Heimild stjórnar Stefnis hf. frá 25. september 2012
Tryggingar gegn greiðslu	: Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi:  Lánssamningar útgefanda við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:  1. <u>Upphafleg lánsupphæð skv. báðum lánssamningunum er samtals: 5.500.000.000,00 ISK.</u> 2. <u>Veðtryggt:</u> Útgefandi hefur veð í fasteignum að Fossaleyni 1,

FEI EA



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	<p>Reykjavík (Egilshöll), fastanúmer 225-9527 og 230-7183. Ásamt veði í almennu fjárkröfum þeim tengdum.</p> <p>3. <u>Verðtrygging</u>: Vísitala Neysluverðs.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna útgefanda við fjárfestingar í:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) Lánsamningi við Knatthöllina ehf. kt. 521009-2170</li><li>ii) Lánsamningi við Kvikmyndahöllina ehf. 521009-2090</li><li>iii) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.</li></ul> <p>Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.</p>
Gjaldfelling vegna vanskila	<p>: Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	<p>: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétttháar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétttháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra</p>

ftt SA



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	<p>skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánessamningum útgefanda við Knatthöllina ehf. kt. 521009-2170 annars vegar eða Kvikmyndahöllina ehf. 521009-2090 hins vegar, sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.</li><li>Brotið er gegn ákvæði 1. mgr (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök tryggingu eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.</li><li>Útgefandi gerir breytingar á lánessamningi við Knatthöllina ehf., kt. 521009-2170 og/eða Kvikmyndahöllina ehf., kt. 521009-2090 hins vegar, eða veðtryggingum að baki lánessamningunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæði þessa.</li><li>Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2. mgr. 14. gr. reglna útgefanda.</li><li>Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi.</li></ol> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánessamninga sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Skilmálabreyting	: Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda.
	Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

FH SA





# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Framsali	:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.
Stimpilgjald	:	0,5%
Ágreiningsmál	:	Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Annað	:	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun vera nýtt til þess að fjármagna lánsamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf., vegna fasteignarinnar við Fossaleyni 1, Reykjavík.
Afskráning	:	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

### 2.3 Hlunnindi sem tengd er skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

### 2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfunum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á sérhverjum tíma.

### 2.5 Verðbréfaskráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfaskráningar.

VS-reikningur; REG 1, kt. 680912-9390.

### 2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfaskráning telur nauðsynlegar.

Engar.

FH  
JA



# VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

## ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

### 3. kafli

#### ***Upplýsingar um þá sem ábyrgjast útgáfulýsingu og endurskoðun ársreikninga:***

*3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.*

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, thorkell.magnusson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7472.

Heiðar I. Ólafsson, kt. 090884-2129, heidar.olafsson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7421.

*3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.*

Margrét Pétursdóttir, kt. 010168-3769, margret.petursdottir@is.ey.com, Ernst & Young hf., s. 595 2500, er núverandi endurskoðandi útgefanda (útgefandi var stofnaður þann 16. október 2012).

*3.3 Nafn og kennitala þeirrar reikningstofnunar sem ábyrgist útgáfulýsingu.*

Arion banki hf., kt. 581008-0150

### 4. kafli

#### ***Fylgigögn með útgáfulýsingu:***

*4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send VBSI hf.

*4.2 Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

Staðfesting send VBSI hf.

*4.3 Afrit af kvittun frá sýslumanni um að stimpilgjöld, þar sem við á, hafi verið greidd.*

FH SA



**VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS**  
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Staðfesting send VBSI hf.

- 4.4 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Stefnir hf. Samningur á ekki við.

- 4.5 *Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

Á ekki við.

- 4.6 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.*

Á ekki við.

**Staðfesting umsóknar:**

Reykjavík, 16. október 2012

**F.h. reikningsstofnunar**

**F.h. REG 1**

**Flóki Halldórsson**

**7. ÁRSREIKNINGUR ÚTGEFANDA 2012 OG  
STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR 16.10.2012**

Fagfjárfestasjóður  
REG 1

Ársreikningur 2012

REG 1 fagfjárfestasjóður  
Borgartúni 19  
105 Reykjavík

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum .....	7
Yfirlit um fjárfestingar .....	8
Skýringar .....	9

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Ársreikningur sjóðsins REG 1 er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Enginn hagnaður varð á rekstri sjóðsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í lok ársins nam einni milljón króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. mars 2013

Í stjórn félagsins:

Arndur Rindalpaðottir  
Smjöllur Ólafsson  
Egget Teið

Framkvæmdastjóri:

Floki Handóttsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Til eigna hlutdeildarskrteina í REG 1

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning REG 1 fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á efnahagsreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu efnahagsreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á efnahagsreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um að efnahagsreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í efnahagsreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á efnahagsreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð efnahagsreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2012, efnahag hans 31. desember 2012 og breytingu á hreinni eign á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík 12. mars 2013

Margrét Pétursdóttir  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík  
löggiltur endurskoðandi



## Rekstrarreikningur 16. október - 31. desember 2012

	Skýr.	16.10. -31.12. 2012
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>	3-5	
Vaxtatekjur og verðbætur .....		98
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 96 )
Hreinar fjármunatekjur		<u>2</u>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Umsýsluþóknun .....	6	<u>2</u>
		<u>2</u>
<b>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</b> .....		<u><u>0</u></u>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012
<b>Eignir</b>		
Verðbréf með föstum tekjum .....	7	5.620
Verðbréf með föstum tekjum	12	5.620
<b>Eignir samtals</b>		<b>5.620</b>
<b>Skuldir</b>		
Hlutdeildarskírteini .....	10	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag .....		1
Aðrar skammtímaskuldir .....		1
Útgefin skuldabréf .....	11	5.617
Aðrar skuldir samtals		5.619
<b>Skuldir samtals</b>		<b>5.620</b>
Hlutdeildarskírteini .....		0,62
Fjöldi eininga (1 millj.) .....		0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins .....	10	1,03

# Yfirlit um breytingar á hreinni eign

## 16. október - 31. desember 2012

	Skýr.	16.10. -31.12. 2012
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>		
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini .....		0
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Seld hlutdeildarskírteini .....		1
		1
Hækkun á hlutdeildarskírteinum .....		1
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....		0
Hlutdeildarskírteini í lok ársins .....	10	1

## Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

	Markaðs- verð	Eign 2012 %	Eign 2011 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Lánssamningar við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. ....	5.620	100	0	100	0	100
Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé .....	0	0	0	0	0	100
<b>Heildarverðmæti fjárfestinga .....</b>	<b>5.620</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>		

# Skýringar

---

## Reikningsskilaaðferðir

### 1. Starfsemi

Sjóðurinn REG 1 var stofnaður 16. október 2012. Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni, sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamnings sem hann hefur gert.

### 2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur REG 1 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningurinn er ekki hluti af ársreikningi bankans vegna eðlis starfseminnar.

### 3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreikninga þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði ársreikningsins sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

### 4. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2013. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins.

### 5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til.

### 6. Umsýslubóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslubóknun, sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, endurskoðun, eftirlitskostnað FME, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri bóknun greiðir Stefni hf. vörslubóknun til Arion banka hf. Umsýslubóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins)

### 7. Verðbréf með föstum tekjum

#### Lánsamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánsamningi. Í bókhaldi sjóðsins er lánsamningurinn uppreiknaður miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

### 8. Aðrar skuldir

Til annarra skulda telst óuppgerður fjármagnstekjuskattur og óframkomin viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til hækkunar við gengisútreikning til annarra skulda.

## Skýringar, frh.:

### 9. Skattamál

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

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

### 10. Hlutdeildarskírteini

a. Sjóðurinn REG 1 var stofnaður 16. október 2012, raunávöxtun er því ekki reiknuð fyrir hann.

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2012 .....	1	1,03

### 11. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn REG 1 gefur m.a. út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð lán ..... 5.617

Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok 2012 greinast þannig:

Afborganir 2013 .....	139
Afborganir 2014 .....	139
Afborganir 2015 .....	139
Afborganir 2016 .....	139
Afborganir 2017 .....	139
Afborganir síðar .....	4.922
	<u>5.617</u>

### 12. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar .....	5.620	100	5.620	100
	<u>5.620</u>	<u>100</u>	<u>5.620</u>	<u>100</u>

Fagfjárfestasjóður  
REG 1

Efnahagsreikningur 16. október 2012

REG 1 fagfjárfestasjóður  
Borgartúni 19  
105 Reykjavík

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Efnahagsreikningur .....	5



# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Efnahagsreikningur fagfjárfestisjóðsins REG 1 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með efnahagsreikning sjóðsins þann 16. október 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. desember 2012.

Í stjórn félagsins:

Steind Rindaladóttir  
Svana Bjarnadóttir  
Sigríður Ólafsson  
Kjetill Þorsteinsson  
Eggen Teitz

Framkvæmdastjóri:

Floki Handórnir

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til eigenda hlutdeildarskirteina REG1

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi efnahagsreikning REG1. Hann hefur að geyma skýrslu stjórnar og efnahagsreikning.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á efnahagsreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu efnahagsreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á efnahagsreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að efnahagsreikningurinn sé án verulegra annmarka.

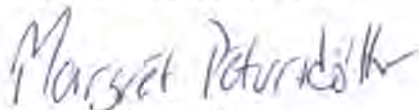
Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í efnahagsreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á efnahagsreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu efnahagsreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð efnahagsreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Álit

Það er álit okkar að efnahagsreikningurinn gefi glögga mynd af efnahag sjóðsins þann 16. október 2012 í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík 19. desember 2012



Margrét Pétursdóttir  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík

# Efnahagsreikningur 16. október 2012

	16.10.2012
<b>Eignir</b>	
Verðbréf með föstum tekjum .....	5.520.802
Verðbréf samtals	<u>5.520.802</u>
Handbært fé .....	588
Aðrar eignir samtals	<u>588</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><u>5.521.390</u></u>
<b>Skuldir</b>	
Hlutdeildarskírteini .....	600
Útgefin skuldabréf .....	5.520.790
Aðrar skuldir samtals	<u>5.520.790</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u><u>5.521.390</u></u>
Hlutdeildarskírteini .....	600
Fjöldi eininga .....	<u>600</u>
Gengi sjóðsbréfa .....	<u><u>1,00</u></u>

## **8. REGLUR ÚTGEFANDA**

## Reglur fagfjárfestasjóðsins *REG 1*

### 1. gr.

#### nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er *REG 1*. Rekstrarfélag sjóðsins er Stefnir hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Rekstrarfélaginu er heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs.

Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins og er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum.

### 2. gr.

#### orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður* er *REG 1* sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki (hér eftir nefndur „sjóður“). Sjóðurinn er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.
2. *Stofndagur* sjóðsins telst vera sá dagur sem rekstrarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.
3. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum. Engin efnisleg réttindi eru tengd eignarhaldi hlutdeildarskírteina sjóðsins að öðru leyti en er kveðið á um í reglum þessum og hlutdeildarskírteinum útgefnum af rekstrarfélaginu fyrir hönd sjóðsins til handhafa.
4. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.

### 3. gr.

#### ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglna sjóðsins og með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánsamninga.

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fölginn í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn sjóðnum og eignum sem tilheyra sjóðinum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum sjóðsins haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á

Ju sö  
GAB  
E.T.

vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum sjóðsins á hverjum tíma. Rekstrarfélagið ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

**4. gr.**  
**fjárfestingarstefna REG 1**

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsaminga sem hann hefur gert.

Sjóðurinn, mun fjárfesta í verðtryggðum lánsamningum hjá Knatthöllinni ehf., kt. 521009-2170 annars vegar og hjá Kvikmyndahöllinni ehf., kt. 521009-2090 hins vegar. Lánsamningar sem sjóðurinn gerir við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. er ætlað að standa að baki greiðsluflæðis vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Geta sjóðsins til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum skv. lánsamningum.

Sjóðurinn getur á hverjum tíma átt reiðufé.

Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Lánsamningar við Knatthöllina ehf, kt. 521009-2170 og Kvikmyndahöllina ehf., kt. 521009-2090.
- b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

**5. gr.**  
**vörslufyrirtæki sjóðsins**

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „Arion“ eða „vörslufyrirtæki“).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Tilvísanir til vörslufyrirtækis í þessum reglum vísa jafnframt til þess fyrirtækis sem tekur við skyldum vörslufyrirtækis. Eftirfarandi skal gilda um vörslufyrirtæki:

- a) Vörslufyrirtækið skal þjónusta sjóðinn eins og tilgreint er í vörslusamningi.
- b) Með fyrirvara um ákvæði vörslusamningsins, skal vörslufyrirtæki tryggja að fjármunir og fjármálagerningar í eigu sjóðsins séu skýrt aðgreindir frá öllum eignum sem tilheyra;
  - i) öðrum sjóðum sem rekstrarfélagið hefur stofnað,
  - ii) rekstrarfélaginu og
  - iii) eignum vörslufyrirtækisins.

SÓ  
ET

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.

#### 6. gr.

##### umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar breytanleg eignastýringarþóknun.

*Föst þóknun:* Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðslan innt af hendi mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu fastrar þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum. Frestaðar og ógreiddar þóknunir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknunir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknanna þar á eftir.

*Breytanleg eignastýringarþóknun:* Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu breytanlega þóknun sem nemur þeim fjármunum (hagnaði) sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir skv. a), b) og c) skv. 10. gr. reglna sjóðsins hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst. Breytanleg þóknun er greidd til rekstrarfélags þegar sjóðurinn hefur tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Breytanleg þóknun er ekki greidd nema arður sem nemur 15% af nafnvirði hlutdeildarskírteina hafi verið trygður ár hvert.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaup og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.

#### 7. gr.

##### sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

*Áskrift:* Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim er leggja fram áskriftarbeiðni og óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum, án þess að rökstyðja sína ákvörðun.

Fjárfestar sem afhenda sjóðnum fé til ávöxtunar fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina

50  
GABBY  
ET

án frekari rökstuðnings.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum.

Á stofndegri sjóðsins er heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

### 8. gr.

#### innlausn hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa einingar í sjóðnum (hlutdeildarskírteini) hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð hverrar einingar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þær eru reiknaðar í samræmi við grein 11. Innlausn í slíku tilvikum skal þó einungis heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 15% á ári hverju.

### 9. gr.

#### mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í ISK.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- i) Lánssamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- ii) Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins

### 10. gr.

#### fjármögnun og ráðstafanir

Skuldari hlutdeildarskírteina og skuldaskjala sem sjóðurinn gefur út og lánssamninga sem sjóðurinn gerir er sjóðurinn sjálfur. Stefnir hf. ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Greiðslum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluspóknun skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánssamninga sem sjóðurinn hefur

TU 50  
GAB  
ET



gefið út eða gert.

- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu breytanlegrar eignastýringarþóknunar rekstrarfélagsins skv. 6. gr.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

### 11. gr.

#### Útreikningur á uppreiknuðu gengi eininga

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 9. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtu-kostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefinna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteinanna er bundinn takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 10 gr. c) lið og munu að hámarki hækka sem nemur 15% á ári sbr. 8. gr.

### 12. gr.

#### Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

Rekstrarfélag sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

### 13. gr.

#### Slit sjóðsins

Rekstrarfélagið skal tilkynna slit sjóðsins með tilkynningu til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Rekstrarfélag skal tilkynna um slit sjóðsins með tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

Ákvörðun um slit sjóðsins er höndum rekstrarfélagsins.

### 14. gr.

#### Önnur atriði og breytingar á reglum sjóðsins

Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við staðreyndir. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin er út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerna sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

gle 50  
GAB  
ET


Rekstrarfélagi sjóðsins er einu heimilt að gera breytingar á reglum þessum. Slík heimild er þó háð samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins, m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu.

Reykjavík, 25. september 2012

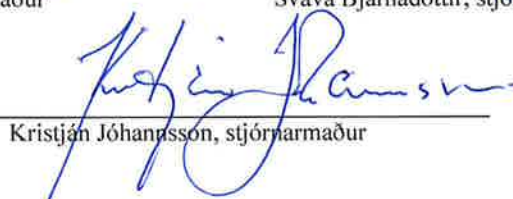
Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun

  
Hrunn Rudolfsdóttir, stjórnarformaður

  
Snjólfur Ólafsson, stjórnarmaður

  
Eggert Teitsson, stjórnarmaður

  
Svava Bjarnadóttir, stjórnarmaður

  
Kristján Jóhannsson, stjórnarmaður

**9. VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF. Á  
FOSSALEYNI 1**

Fyrirtækjaráðgjöf

***Stefnir hf.***  
Samantekt á verðmati  
fasteignarinnar að Fossaleyni 1,  
112 Reykjavík - Egilshöll

21. febrúar 2013



Halldór Þorkelsson  
Sviðsstjóri Fyrirtækjaráðgjafar  
Sími: +354 550 5229  
Farsími: +354 840 5229  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com

Grétar Brynjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5237  
Farsími: +354 840 5237  
julius.fjeldsted@is.pwc.com

**PricewaterhouseCoopers ehf.**  
Skógarhlíð 12, 108 Reykjavík  
Sími: +354 550 5229

21. febrúar 2013

Í samræmi við samning, dags. 4. febrúar 2013 „Samningur um verðmat á fasteignunum Fossaleyni 1, 112 Reykjavík („Egilshöll“) og Hagasmára 1, 201 Kópavogi („Smáralind“)“ setjum við fram samantek um helstu niðurstöður verðmatskýrslu PricewaterhouseCoopers („PwC“) vegna Egilshallar.

Stefnir hf. óskaði eftir því að PwC framkvæmdi verðmat á fasteigninni Egilshöll í eigu Regins hf. Var það gert í tengslum við skuldabréfaútgáfu Stefnis sem er hluti af endurfjármögnun Smáralindar.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Regins lögðu fram og hefur PwC ekki sannreynt þessar upplýsingar sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar.

Niðurstöðum samantektarinnar er ætlað að birtast samhliða skráningarlýsingu skuldabréfaútbóðs Egilshallar. Það skal hins vegar tekið fram að þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðunum eru á engan hátt á ábyrgð PwC.

Virðingarfyllt,

PricewaterhouseCoopers ehf.

## Niðurstöður verðmats

*Virði Egilshallar er mjög næmt fyrir breytingum á ávöxtunarkröfu, lánsfjárkröfu og leigutekjum.*

### Aðferðafræði

- Verðmat er byggt á núvirtu sjóðstremislíkani.
- Núvirðing byggir á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (WACC) og CAPM módeli varðandi ávöxtunarkröfu eigin fjár.
- Leigutekjur að frádregnum rekstrarkostnaði og áætluðum skattgreiðslum mynda frjálst fjárflæði til núvirðingar.
- Raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að allar fjárhæðir séu á föstu verðlagi frá árinu 2022. Gert er ráð fyrir tekjuaukningu fram að þeim tíma vegna veltutengdra samninga leigutaka.

### Ávöxtunarkröfur

- Vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er metin á bilinu 4,79% - 5,29%
- Eiginfjárfrafa er metin 10,93%
- Lánsfjárfrafa er 3,85%
- Ávöxtunarkrafa án áhættu er 2,6%

### Leigutekjur

- Byggja á verðtryggðum leigusamningum og eru sumir þeirra veltutengdir.
- Langir leigusamningar að baki.
- Mikilvægasti leigutakinn er Reykjavíkurborg. Tekið er tillit til þess í mati á eiginfjárkröfu.

### Eigendaáhætta Egilshallar

- Eigendaáhætta Egilshallar er metin lítilsháttar. Reginn hf. er metið fjárhagslega traust fyrirtæki af hálfu PwC.

**Virði  
Egilshallar er  
metið 6.364 –  
6.880 m.kr.**

### Verðmatslíkan og kennitölur

- Núvirt fjárflæði er metið 6.364 – 6.880 m.kr.
- Leigumargfaldari 2013 er metinn á bilinu 138-148
- Leigumargfaldari 2022 er metinn 129-139
- Leiguarðsemi eignarinnar er metin á bilinu 5,71% - 6,17%.
- Verðmat Egilshallar er mjög næmt fyrir breytingum á verðmatsforsendum.

## Helstu forsendur verðmats og næmni

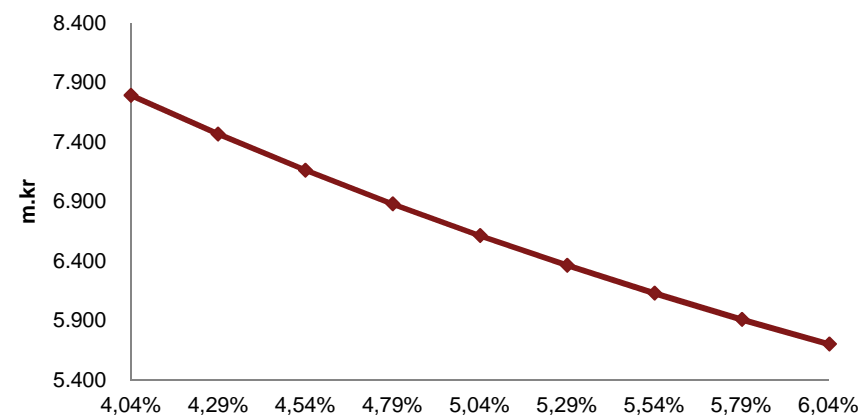
### Egilshöll – Mat á forsendum

Skuldahlutfall	75%
Lánsfjáarkostnaður	3,85%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	10,93%
Áhættulausir vextir	2,6%
Betagildi (vogað)	1,19
Markaðsálag (MRP)	5%
Smæðarálag (SSRP)	4%
Vegin ávöxtunarkrafa	4,79% - 5,29%

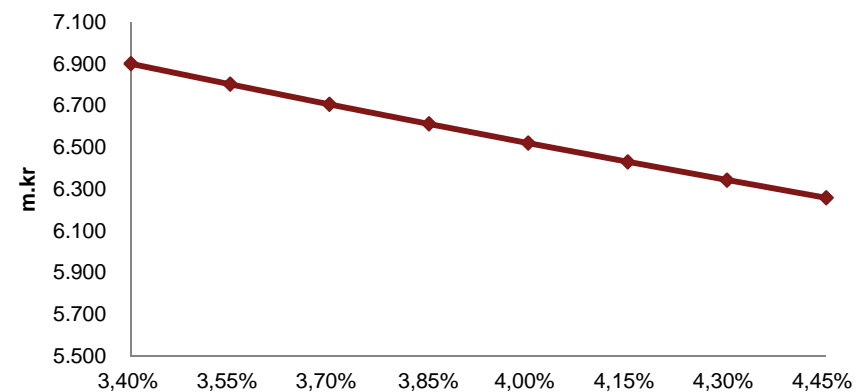
### Egilshöll – Helstu staðreyndir

Fermetrar alls:	30.696
Meðal leiga pr. fm.	1.503 kr.
Leigutekjur pr. mánuð (2013)	46.138.667 kr.

#### Næmi ávöxtunarkröfu



#### Næmi lánsfjáarkostnaðar





Stefnir hf.  
c/o Heiðar Ingi Ólafsson  
Borgartún 19  
105 Reykjavík

7.mars 2013

## Yfirlýsing PwC vegna útgáfu skuldabréfaflokks Stefnis hf. í tengslum við Smáralind og Egilshöll

Í samræmi við samning, dags. 4. febrúar 2013 „Samningur um verðmat á fasteignunum Fossaleyni 1, 112 Reykjavík („Egilshöll“) og Hagasmára 1, 201 Kópavogi („Smáralind“)“ var verðmati á Smáralind skilað til Stefnis hf. 13. febrúar 2013 og verðmati á Egilshöll skilað 21. febrúar 2013. Í tengslum við verðmat á þessum eignum vill PwC taka fram eftirfarandi:

Verðmat Smáralindar var unnið af Júlíusi Fjeldsted, Cand.merc. og verðmat Egilshallar var unnið af Grétari Brynjólfssyni, B.Sc. verkfræði. Vinnsla á verðmatsskýrslum og yfirverð var unnin í sameiningu þessara tveggja aðila en ábyrgðarmaður á verkinu var Halldór Þorkelsson, cand.jur. og meðeigandi hjá PwC. Allir þeir starfsmenn sem komu að vinnu við verðmatið eru starfsmenn PwC á Íslandi, til húsa Skógarhlíð 12 105 Reykjavík.

Allir starfsmenn sem komu að verðmati Smáralindar og Egilshallar hafa öðlast sérþekkingu á verðmati fasteigna og unnið fjölda sambærilegra verðmata áður. Enginn þeirra starfsmanna sem kom að verðmötunum á persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Stefni hf. Þá á PwC engra hagsmuna að gæta gagnvart útgefanda skuldabréfanna umfram þá hagsmuni sem fólust í verksamningi milli PwC og Stefnis.

Fyrir hönd PwC,

Halldór Þorkelsson  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com  
S: 840 5212



**10. ÁRSREIKNINGAR KNATTHALLARINNAR EHF. OG  
KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF. 2012, 2011 OG 2010**

Knatthöllin ehf.  
Ársreikningur 2012

Knatthöllin ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-2170

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Knatthallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 627 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 1.828 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Félagið endurfjármagnaði lán félagsins með láni frá REG 1 fagjáfrestasjóði í rekstri Stefnis hf. til 10 ára með 40 ára endurgreiðsluferli. Lánið er verðtryggt í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Lánið ber 3,85% fasta vexti.

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 13 starfsmenn á árinu. Framkvæmdastjórn félagsins er hjá Reginn hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á eigin fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Kópavogi,

15/3

2013

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Knaðthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knaðthallarinnar ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15 / 3 2013.

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		518.206	497.464
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	184.343)	( 190.819)
		<u>333.863</u>	<u>306.645</u>
Stjórnunarkostnaður .....	(	30.318)	( 29.077)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar .....</b>		303.545	277.568
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		<u>806.439</u>	<u>967.112</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		1.109.984	1.244.680
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur .....		1.096	944
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	326.746)	( 283.444)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	325.650)	( 282.500)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		784.334	962.180
Tekjuskattur .....	4	( 156.871)	( 194.348)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<u><u>627.463</u></u>	<u><u>767.832</u></u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	4.887.514	4.022.763
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	7	41.754	75.115
Krafa á Landsbankann .....	12	3.687	0
Krafa á tengda aðila .....	12	1.742.146	36.000
Handbært fé .....		8.212	50.659
Veltufjármunir		1.795.799	161.774
<b>Eignir samtals</b>		<b>6.683.313</b>	<b>4.184.537</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		222.000	222.000
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		187.099	204.787
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		1.418.841	773.690
Eigið fé	8	1.827.940	1.200.478
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	4.315.961	2.690.769
Tekjuskattsskuldbinding .....	10	382.300	225.765
		4.698.262	2.916.534
Vaxtaberandi skuldir .....	9	111.498	49.815
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	11	45.613	17.710
Skammtímaskuldir		157.111	67.525
Skuldir samtals		4.855.373	2.984.059
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>6.683.313</b>	<b>4.184.537</b>

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður ársins .....		627.463	767.832
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5 (	839.439)	( 967.112)
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....		140.693	106.710
Tekjuskattur .....	4	156.871	194.348
Veltufé frá rekstri		<u>85.588</u>	<u>101.778</u>
 Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....		33.361	( 11.601)
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun) .....		<u>27.903</u>	<u>( 141.854)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>61.264</u>	<u>( 153.455)</u>
 Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>146.852</u>	<u>( 51.677)</u>
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	5 (	58.312)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		0	3.641
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 58.312)</u>	<u>3.641</u>
 <b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		4.367.550	151.451
Krafa á Landsbanka, breyting .....	(	3.687)	0
Kröfur á tengda aðila, breyting .....	(	1.673.483)	0
Skuldir við lánastofnanir, breyting .....	(	5.038)	( 23.615)
Afborganir langtímalána .....	(	<u>2.816.329)</u>	<u>( 52.480)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 130.987)</u>	<u>75.356</u>
 <b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		<u>( 42.447)</u>	<u>27.320</u>
 <b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		50.659	23.339
 <b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u>8.212</u>	<u>50.659</u>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Knatthöllin ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins hf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Regins hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeygnum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**e. Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

**4. Tekjuskattur**

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,0% (2011 20,2%).

	2012		2011	
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		784.334		962.180
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	( 156.867)	20,0%	( 192.436)
Annað .....	0,0%	( 4)	0,2%	( 1.912)
Virkur tekjuskattur .....	20,0%	( 156.871)	20,2%	( 194.348)

**5. Laun og launatengd gjöld**

	2012	2011
Laun .....	62.066	57.233
Lífeyrisiðgjöld .....	6.312	5.861
Önnur launatengd gjöld .....	5.276	6.609
Laun og launatengd gjöld alls .....	73.654	69.703
Stöðugildi að meðaltali .....	13	14

**6. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2012	2011
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða 1.1 .....	3.055.651	3.059.292
Keypt á árinu .....	58.312	0
Selt á árinu .....	0	( 3.641)
Staða 31.12 .....	3.113.963	3.055.651
<b>Matsbreyting</b>		
Staða 1.1 .....	967.112	0
Matsbreyting á árinu .....	806.439	967.112
Staða 31.12 .....	1.773.551	967.112
Bókfært verð 31.12 .....	4.887.514	4.022.763

**6. Fjárfestingareignir, frh.:**

**Helstu forsendur**

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvesti.

**Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 4.888 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 3.215 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.569 millj. kr.

**Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 4.427 millj. kr.

**7. Viðskipta- og aðrar skammtíma kröfur**

Viðskipta- og aðrar skammtíma kröfur greinast þannig:	2012	2011
Viðskiptakröfur .....	41.708	40.478
Aðrar skammtíma kröfur .....	46	34.637
Viðskipta- og aðrar skammtíma kröfur alls .....	41.754	75.115

**8. Eigið fé**

*(i) Hlutfé*

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 222 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

*(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð.

*(iii) Matsbreyting fjárfestingareigna*

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

**Yfirlit um eiginfjárreikninga**

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2012 .....	222.000	204.787	773.690	0	1.200.477
Hagnaður ársins .....			645.151	( 17.688)	627.463
Millifært .....		( 17.688)	0	17.688	0
Eigið fé 31.12.2012 .....	222.000	187.099	1.418.841	0	1.827.940

## Skýringar, frh.:

### 9. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	2012	2011
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	4.427.459	2.735.546
Næsta árs afborganir .....	( 111.498)	( 44.777)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>4.315.961</u>	<u>2.690.769</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig :

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	3,85%	4.427.459	5,50%	2.735.546

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2012 .....	0	44.777
Afborganir 2013 .....	111.498	44.777
Afborganir 2014 .....	111.498	44.777
Afborganir 2015 .....	111.498	44.777
Afborganir 2016 .....	111.498	44.777
Afborganir 2017 .....	111.498	44.777
Afborganir síðar .....	3.869.969	2.466.884
	<u>4.427.459</u>	<u>2.735.546</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	111.498	44.777
Yfirdráttarlán .....	0	5.038
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>111.498</u>	<u>49.815</u>

### 10. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2012	2011
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í ársbyrjun .....	( 225.765)	2.709
Tekjuskattur ársins .....	( 156.871)	( 194.348)
Áhrif samsköttunar .....	336	( 34.126)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>( 382.300)</u>	<u>( 225.765)</u>

(Tekjuskattsskuldbinding) -eign skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 393.564)	( 225.783)
Yfirfærnanlegt skattalegt tap .....	11.264	18
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>( 382.300)</u>	<u>( 225.765)</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

### 11. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	3.930	3.999
Áfallnir ógreiddir vextir .....	35.772	7.730
Aðrar skammtímaskuldir .....	5.911	5.981
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>45.613</u>	<u>17.710</u>

Knatthöllin ehf.  
Ársreikningur 2011

Knatthöllin ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-2170

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Knatthallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 768 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 1.200 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins ehf.

Reginn ehf. sér um rekstur og framkvæmdarstjórn félagsins. Engin stjórnarlaun voru greidd á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2011, efnahag þess 31. desember 2011 og breytingu á eigin fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Kópavogur, 12/9 2012

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Knatthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knatthallarinnar ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 12 / 9 2012

KPMG ehf.





# Rekstrarreikningur ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		497.464	281.123
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 190.819)	( 182.245)
		<u>306.645</u>	<u>98.878</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 29.077)	( 11.704)
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu fjárfestingareigna .....</b>		277.568	87.174
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	967.112	0
Vaxtatekjur .....		944	656
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 283.444)	( 101.305)
Hrein fjármagnsgjöld .....		( 282.500)	( 100.649)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		962.180	( 13.475)
Tekjuskattur .....	4	( 194.348)	2.709
<b>Hagnaður (tap) ársins .....</b>		<u>767.832</u>	<u>( 10.766)</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	4.022.763	3.059.292
Tekjuskattseign .....	10	0	2.709
Fastafjármunir		<u>4.022.763</u>	<u>3.062.001</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	7	75.114	26.886
Krafa á tengda aðila .....	12	36.000	2.500
Handbært fé .....		50.659	23.339
Veltufjármunir		<u>161.773</u>	<u>52.725</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>4.184.536</u>	<u>3.114.726</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		222.000	222.000
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		204.787	210.645
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		773.690	0
Eigið fé	8	<u>1.200.477</u>	<u>432.645</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	2.690.769	2.460.563
Tekjuskattsskuldbinding .....	10	225.765	0
Langtímaskuldir		<u>2.916.534</u>	<u>2.460.563</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	9	49.815	97.955
Skuld við Reginn ehf .....	12	0	20.167
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	11	17.710	103.396
Skammtímaskuldir		<u>67.525</u>	<u>221.518</u>
Skuldir samtals		<u>2.984.059</u>	<u>2.682.081</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>4.184.536</u>	<u>3.114.726</u>

## Sjóðstreymisýfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður (tap) ársins .....		767.832 (	10.766)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Tekjuskattur .....	4	194.348 (	2.709)
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....		106.710 (	10.155)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	( 967.112)	0
Veltufé frá (til) rekstrar		101.778	( 23.630)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun .....		( 11.601) (	29.386)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....		( 141.854)	123.563
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		( 153.455)	94.177
Handbært fé (til) frá rekstri		( 51.677)	70.547
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		0 (	3.059.292)
Söluverð fjárfestingareigna .....		3.641	0
Fjárfestingarhreyfingar		3.641	( 3.059.292)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		151.451	2.541.430
Skuldir við lánastofnanir, breyting .....		( 23.615)	28.653
Afborganir langtímalána .....		( 52.480) (	1.410)
Innborgað nýtt hlutfé .....		0	443.000
Fjármögnunarhreyfingar		75.356	3.011.673
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		27.320	22.928
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		23.339	411
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		50.659	23.339

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Knatthöllin ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins ehf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins sem er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. 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 í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingareignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

Skýringar, frh.:

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**e. Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tlmabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

**4. Tekjuskattur**

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,2%. (2010: 20,1%)

	2011		2010	
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....		962.180	(	13.475)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	( 192.436)	18,0%	2.423
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfall .....	0,0%	0	2,0%	271
Annað .....	0,2%	( 1.912)	0,1%	15
Virkur tekjuskattur .....	20,2%	( 194.348)	20,1%	2.709

**5. Laun og launatengd gjöld**

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2011	2010
Laun .....	57.233	9.517
Lífeyrисиðgjöld .....	5.861	844
Önnur launatengd gjöld .....	6.609	1.061
Laun og launatengd gjöld alls .....	69.703	11.422
Stöðugildi að meðaltali .....	14	3

Laun og launatengd gjöld eru færð undir liðnum rekstrarkostnaður fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

**6. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

**Kostnaðarverð**

Staða 1.1 .....	3.059.292	0
Keypt á árinu .....	0	3.059.292
Selt á árinu .....	( 3.641)	0
Staða 31.12 .....	3.055.651	3.059.292

**Matsbreyting**

Matsbreyting ársins .....	967.112	0
Staða 31.12 .....	967.112	0
Bókfært verð 31.12 .....	4.022.763	3.059.292

## Skýringar, frh.:

### 6. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

#### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 4.023 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 3.013 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.431 millj. kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til trygginga skuldum þess að fjárhæð 2.735 millj. kr.

### 7. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptakröfur .....	40.478	26.067
Aðrar skammtímakröfur .....	34.636	819
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	75.114	26.886

### 8. Eigið fé

#### (i) Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 222 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### (ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð.

#### (iii) Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

#### Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2011 .....	222.000	210.645	0	0	432.645
Hagnaður ársins .....			773.690	( 5.858)	767.832
Ójafnað eigið fé jafnað á móti yfirverðsreikningi .....		( 5.858)		5.858	0
Eigið fé 31.12.2011 .....	222.000	204.787	773.690	0	1.200.477

Skýringar, frh.:

**9. Vaxtaberandi skuldir**

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum .....	2.735.546	2.529.865
Næsta árs afborganir .....	( 44.777)	( 69.302)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>2.690.769</u>	<u>2.460.563</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	<b>Vextir</b>	<b>Eftirstöðvar</b>	<b>Eftirstöðvar</b>
		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	5,50%	2.735.546	2.529.865

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2011 .....	-	65.689
Afborganir 2012 .....	44.777	87.585
Afborganir 2013 .....	44.777	87.585
Afborganir 2014 .....	44.777	87.585
Afborganir 2015 .....	44.777	87.585
Afborganir 2016 .....	44.777	87.585
Afborganir síðar .....	2.511.661	2.026.251
	<u>2.735.546</u>	<u>2.529.865</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	44.777	69.302
Yfirdráttarlán .....	5.038	28.653
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>49.815</u>	<u>97.955</u>

**10. Tekjuskattseign (-skuldbinding)**

Tekjuskattseign (-skuldbinding) félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign í ársbyrjun .....	2.709	0
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	( 194.348)	2.709
Áhrif samsköttunar .....	( 34.126)	0
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok .....	<u>( 225.765)</u>	<u>2.709</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 225.783)	( 16.392)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	18	19.101
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok .....	<u>( 225.765)</u>	<u>2.709</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

**11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	3.999	7.687
Áfallnir ógreiddir vextir .....	7.730	82.713
Aðrar skammtímaskuldir .....	5.981	12.996
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>17.710</u>	<u>103.396</u>

**12. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

**Viðskipti við stjórnendur**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

**Viðskipti við tengda aðila**

**Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

	2011	2010
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	50.659	23.339
Krafa á Laugavegsreiti ehf. ....	0	2.500
Krafa á Reginn ehf. ....	36.000	0
Skuld við Reginn ehf. ....	0	20.167
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	2.735.546	2.529.865

**Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:**

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	944	656
Aðkeypt þjónusta frá Reginn ehf. ....	10.240	4.518
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	283.444	98.427

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.



**Knatthöllin ehf.**  
**Ársreikningur 2010**

**Knatthöllin ehf.**  
**Borgartúni 25**  
**105 Reykjavík**

**kt. 521009-2170**

# Efnisyfirlit

---

	bis.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Knatthallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 11 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 433 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins þróunarfélags ehf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2011 vegna rekstrarársins 2010. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á eigin fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

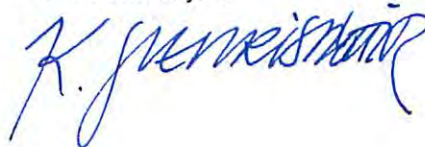
Stjórn og framkvæmdastjóri Knatthöllin ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15 17 2011

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Knatthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knatthallarinnar ehf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15 / 9 2011

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		281.123	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	(	182.245)	0
		<u>98.878</u>	<u>0</u>
Stjórnarkostnaður .....	(	11.704)	( 89)
Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði .....		87.174	( 89)
Vaxtatekjur .....		656	0
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	101.305)	0
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	100.649)	0
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	13.475)	( 89)
Tekjuskattur .....	4	<u>2.709</u>	<u>0</u>
Tap ársins .....	(	<u>10.766</u> )	<u>( 89)</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	3.059.292	0
Tekjuskattseign .....	10	2.709	0
Fastafjármunir		<u>3.062.001</u>	<u>0</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	7	26.886	0
Krafa á R-höllina ehf. ....	12	2.500	0
Handbært fé .....		23.339	411
Veltufjármunir		<u>52.725</u>	<u>411</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>3.114.726</u></u>	<u><u>411</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		222.000	500
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		210.645	0
Ójafnað eigið fé .....		0	( 89)
Eigið fé	8	<u>432.645</u>	<u>411</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	2.460.563	0
Vaxtaberandi skuldir .....	9	97.955	0
Skuld við Reginn ehf .....	12	20.167	0
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	11	103.396	0
Skammtímaskuldir		<u>221.518</u>	<u>0</u>
Skuldir samtals		<u>2.682.081</u>	<u>0</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>3.114.726</u></u>	<u><u>411</u></u>

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Tap ársins .....	(	10.766)	( 89)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Tekjuskattur .....	4 (	2.709)	0
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....	(	10.155)	0
Veltufé til rekstrar	(	23.630)	( 89)
<b>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:</b>			
Skammtíma kröfur, hækkun .....	(	29.386)	0
Skammtíma skuldir, hækkun .....		123.563	0
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		94.177	0
Handbært fé frá (til) rekstrar		70.547	( 89)
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	3.059.292)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	3.059.292)	0
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		2.541.430	0
Skuldir við lánaðstofnanir, breyting .....		28.653	0
Afborganir langtímalána .....	(	1.410)	0
Innborgað nýtt hlutafé .....		443.000	500
Fjármögnunarhreyfingar		3.011.673	500
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		22.928	411
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		411	0
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		23.339	411

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Knatthöllin ehf. hefur aðsetur að Borgartúni 25 í Reykjavík.

Félagið er dótturfélag Regins þróunarfélags ehf. sem hefur lögheimili að Borgartúni 25 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins sem er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.



## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 4. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,1%.

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012. Vegna þessa hefur tekjuskattseign hækkað um 0,3 millj. kr. miðað við 31. desember 2010. Áhrifin eru tekjufærð í rekstrarreikningi félagsins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		<b>2010</b>
Tap fyrir tekjuskatt .....		( 13.475)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skattshlutfalli .....	18,0%	2.423
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli .....	2,0%	271
Annað .....	0,1%	15
Virkur tekjuskattur .....	<u>20,1%</u>	<u>2.709</u>

### 5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig: **2010**

Laun .....	9.517
Lífeyrisiðgjöld .....	844
Önnur launatengd gjöld .....	1.061
Laun og launatengd gjöld alls .....	<u>11.422</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	3

### 6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig: **2010**

Keypt á árinu .....	3.059.292
Bókfært verð 31.12 .....	<u>3.059.292</u>

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

## Skýringar, frh.:

### 6. Fjárfestingareignir, frh.:

#### *Fasteignamat og brunabótamat*

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 3.059 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 2.960 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.033 millj. kr.

#### *Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar*

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 2.530 millj. kr.

### 7. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig: 2010

Viðskiptakröfur .....	26.067
Aðrar skammtímakröfur .....	819
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	<u>26.886</u>

### 8. Eigið fé

#### *(i) Hlutfé*

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 222 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### *(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð. Yfirverði umfram 25% af nafnverði hlutfjár getur félagið ráðstafað.

#### Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2010 .....	500	0	( 89)	411
Innborgað hlutfé .....	221.500	221.500		443.000
Tap ársins .....			( 10.766)	( 10.766)
Yfirverðsreikningi jafnað á móti tapi .....		( 10.855)	10.855	
Eigið fé 31.12.2010 .....	<u>222.000</u>	<u>210.645</u>	<u>0</u>	<u>432.645</u>

### 9. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig: 2010

Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	2.529.865
Næsta árs afborganir .....	( 69.302)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>2.460.563</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	5,45%	<u>2.529.865</u>

## Skýringar, frh.:

### 9. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	<b>2010</b>
Afborganir 2010 .....	-
Afborganir 2011 .....	65.689
Afborganir 2012 .....	87.585
Afborganir 2013 .....	87.585
Afborganir 2014 .....	87.585
Afborganir 2015 .....	87.585
Afborganir síðar .....	2.113.836
	<u>2.529.865</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	69.302
Yfirdráttarlán .....	28.653
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>97.955</u>

### 10. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:	<b>2010</b>
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	2.709
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>2.709</u>

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 16.392)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	19.101
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>2.709</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

### 11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	7.687
Áfallnir ógreiddir vextir .....	82.713
Aðrar skammtímaskuldir .....	12.996
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>103.396</u>

### 12. Tengdir aðilar

#### *Skilgreining tengdra aðila*

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### *Tengdir aðilar með veruleg áhrif*

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

#### *Viðskipti við stjórnendur*

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

## Skýringar, frh.:

---

### 12. Tengdir aðilar, frh.

#### *Viðskipti við tengda aðila*

#### *Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:*

	2010	2009
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	23.339	411
Krafa á R-höllina ehf. ....	2.500	0
Skuld við Reginn ehf. ....	20.167	0
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	2.529.865	0

#### *Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:*

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	656	0
Aðkeypt þjónusta frá Reginn ehf. ....	4.518	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	98.427	0

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Kvikmyndahöllin ehf.

Ársreikningur 2012

Kvikmyndahöllin ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-2090

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 248 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var neikvætt um 170 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 126 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf.

Félagið endurfjármagnaði lán félagsins með láni frá REG 1 fagfjárfestastjóði í rekstri Stefnis hf. til 10 ára með 40 ára endurgreiðsluferli. Lánið er verðtryggt í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Lánið ber 3.85% fasta vexti. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn hf. sér um rekstur félagsins.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé. Stjórn Regins hf. hefur ákveðið að auka hlutafé Kvikmyndahallarinnar ehf. að fjárhæð 200 millj. kr. á genginu 2 til að mæta neikvæðu eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á eigin fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

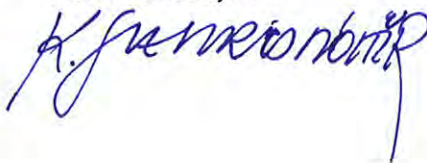
Stjórn og framkvæmdastjóri Kvikmyndahallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Kópavogi, 15. mars 2013.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15. mars 2013.

**KPMG ehf.**





# Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		119.671	96.086
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	61.747)	( 50.977)
		<u>57.924</u>	<u>45.109</u>
Stjórnunarkostnaður .....	(	25.160)	( 27.582)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		32.764	17.527
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	257.030)	( 143.015)
<b>Rekstartap .....</b>	(	224.266)	( 125.488)
Vaxtatekjur .....		916	1.892
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	86.553)	( 79.082)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	85.637)	( 77.190)
<b>Tap fyrir tekjuskatt .....</b>	(	309.903)	( 202.678)
Tekjuskattur .....	4	<u>61.980</u>	<u>39.540</u>
<b>Tap ársins .....</b>	(	<u>247.923</u> )	( <u>163.138</u> )

# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	1.314.103	1.265.689
Tekjuskattseign .....	9	73.856	12.705
Fastafjármunir		<u>1.387.959</u>	<u>1.278.394</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	23.551	59.637
Krafa á Landsbankann hf. ....	11	4.425	0
Handbært fé .....		43.463	13.936
Veltufjármunir		<u>71.439</u>	<u>73.573</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>1.459.398</u></u>	<u><u>1.351.967</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		125.500	95.500
Ójafnað eigið fé .....		( 295.672)	( 77.749)
Eigið fé	7	<u>( 170.172)</u>	<u>17.751</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	<u>1.078.990</u>	<u>5.771</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	8	27.874	1.269.752
Skuld við tengd félög .....	11	496.686	34.118
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	26.020	24.575
Skammtímaskuldir		<u>550.580</u>	<u>1.328.445</u>
Skuldir samtals		<u>1.629.570</u>	<u>1.334.216</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>1.459.398</u></u>	<u><u>1.351.967</u></u>

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Tap ársins .....		( 247.923)	( 163.138)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	257.030	143.015
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....		11.388	332
Tekjuskattur .....	4	( 61.980)	( 39.540)
Veltufé til rekstrar		<u>( 41.485)</u>	<u>( 59.331)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		36.086	50.355
Skammtímaskuldir, hækkun .....		<u>1.445</u>	<u>9.203</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>37.531</u>	<u>59.558</u>
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>( 3.954)</u>	<u>227</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	5	( 305.444)	( 184.905)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 305.444)</u>	<u>( 184.905)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		2.621.888	0
Skuld við tinda aðila, breyting .....		458.968	0
Skammtímalánalína, breyting .....		( 1.267.772)	174.772
Afborganir langtímalána .....		( 1.534.161)	( 1.516)
Innborgað nýtt hlutafé .....		<u>60.000</u>	<u>0</u>
Fjármögnunarhreyfingar		<u>338.923</u>	<u>173.256</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>		29.525	( 11.422)
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		13.936	25.358
<b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u>43.461</u>	<u>13.936</u>

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Kvikmyndahöllin ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins hf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Regins hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. Innlausn tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur

Skammtímafröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:**

**e. Tekjuskattseign**

Tekjuskattseign er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til hækkunar á tekjuskattseign af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

**4. Tekjuskattur**

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,0% (2011 19,5%)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2012		2012
Tap fyrir tekjuskatt .....		( 309.903)		( 202.678)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .	20,0%	61.980	20,0%	40.536
Annað .....	0,0%	0	( 0,5%)	( 996)
Virkur tekjuskattur .....	20,0%	61.980	19,5%	39.540

**5. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2012	2011
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða 1.1. ....	1.408.704	1.223.800
Keypt á árinu .....	305.444	184.904
Staða 31.12 .....	1.714.148	1.408.704
<b>Matsbreyting</b>		
Staða 1.1. ....	( 143.015)	0
Matsbreyting ársins .....	( 257.030)	( 143.015)
Staða 31.12 .....	( 400.045)	( 143.015)
Bókfært verð 31.12. ....	1.314.103	1.265.689

**Helstu forsendur**

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

## Skýringar, frh.:

---

### 5. Fjárfestingareignir, frh.:

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 1.314 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 1.138 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 1.840 millj. kr.

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.107 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 466 millj. kr. í árslok 2012.

### 6. Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptafröfur .....	23.251	14.272
Aðrar skammtímafröfur .....	300	45.365
Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur alls .....	23.551	59.637

### 7. Eigið fé

#### *(i) Hlutfé*

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 126 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### *(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð.

#### **Yfirlit um eiginfjárreikninga**

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2012 .....	95.500	0	( 77.749)	17.751
Innborgað hlutfé .....	30.000	30.000		60.000
Tap ársins .....			( 247.923)	( 247.923)
Yfirverðsreikningi hlutfjár jafnað á móti tapi ...		( 30.000)	30.000	0
Eigið fé 31.12.2012 .....	125.500	0	( 295.672)	( 170.172)

## Skýringar, frh.:

### 8. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:	2012	2011
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	1.106.864	1.275.523
Skammtímalánalína .....	0 (	1.267.773)
Næsta árs afborganir .....	( 27.874)	( 1.979)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	1.078.990	5.771

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	3,85%	1.106.864	5,70%	8.935
Skuldir í ISK, óverðtryggð .....		0	7,90%	1.266.588
		1.106.864		1.275.523

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	2012	2011
Afborganir 2012 .....	0	1.269.752
Afborganir 2013 .....	27.874	1.979
Afborganir 2014 .....	27.874	1.979
Afborganir 2015 .....	27.874	1.813
Afborganir 2016 .....	27.874	0
Afborganir 2017 .....	27.874	0
Afborganir síðar .....	967.494	0
	1.106.864	1.275.523

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	27.874	1.979
Skammtímalánalína .....	0	1.267.773
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	27.874	1.269.752

### 9. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign í upphafi árs .....	12.705	2.398
Áhrif samsköttunar .....	( 829)	( 29.234)
Tekjuskattur ársins .....	61.980	39.540
Tekjuskattseign í árslok .....	73.856	12.705

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	60.214	12.705
Viðskiptakröfur .....	245	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	13.397	0
Tekjuskattseign í árslok .....	73.856	12.705

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

**10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2012	2011
Viðskiptaskuldir .....	17.081	24.536
Áfallnir ógreiddir vextir skammtímalána .....	8.939	39
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	26.020	24.575

**11. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

**Viðskipti við stjórnendur**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

**Viðskipti við tengda aðila**

**Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	43.463	13.936
Krafa á Landsbankann hf. ....	4.425	0
Skuld við Reginn hf. .... (	496.686)	( 34.118)
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	0	( 1.267.772)

**Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:**

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	797	1.892
Aðkeypt þjónusta frá Reginn hf. .... (	18.414)	( 18.413)
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. .... (	69.527)	( 76.015)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.



Kvikmyndahöllin ehf.

Ársreikningur 2011

Kvikmyndahöllin ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-2090

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og/eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 163 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 18 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 96 millj. kr. sem var allt í eigu Regins ehf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn ehf. sér um rekstur félagsins. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Landsbankans hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2011, efnahag þess 31. desember 2011 og breytingu á eigin fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Kvikmyndahallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Kópavogur, 12/9 2012

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 12/19 2012

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		96.086	15.867
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	50.977)	( 7.348)
		<u>45.109</u>	<u>8.519</u>
Stjórnunarkostnaður .....	(	27.582)	( 7.208)
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu fjárfestingareigna .....</b>		17.527	1.311
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	( 143.015)	0
<b>(Tap) hagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>	(	125.488)	1.311
Vaxtatekjur .....		1.892	1.423
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	79.082)	( 14.655)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	77.190)	( 13.232)
<b>Tap fyrir tekjuskatt .....</b>	(	202.678)	( 11.921)
Tekjuskattur .....	4	<u>39.540</u>	<u>2.398</u>
<b>Tap ársins .....</b>	(	<u>163.138</u> )	( <u>9.523</u> )

# Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	1.265.690	1.223.800
Tekjuskattseign .....	9	12.704	2.398
		<u>1.278.394</u>	<u>1.226.198</u>
		Fastafjármunir	
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	39.289	70.389
Krafa á tengda aðila .....	11	20.348	10.369
Handbært fé .....		13.936	25.358
		<u>73.573</u>	<u>106.116</u>
		Veltufjármunir	
		<u>1.351.967</u>	<u>1.332.314</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		95.500	95.500
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		0	85.388
Ójafnað eigið fé .....		( 77.749)	0
	7	<u>17.751</u>	<u>180.888</u>
		Eigið fé	
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	5.771	7.086
Vaxtaberandi skuldir .....	8	1.269.752	1.094.849
Skuld við Reginn ehf .....	11	34.118	0
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	24.575	49.491
		<u>1.328.445</u>	<u>1.144.340</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>1.334.216</u>	<u>1.151.426</u>
		Skuldir samtals	
		<u>1.351.967</u>	<u>1.332.314</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Tap ársins .....	(	163.138)	( 9.523)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Tekjuskattur .....	4 (	39.540)	( 2.398)
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....		332	115
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		143.015	0
Veltufé til rekstrar		<u>( 59.331)</u>	<u>( 11.806)</u>
 Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....		50.355	( 80.758)
Skammtímaskuldir, hækkun .....		9.203	49.490
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>59.558</u>	<u>( 31.268)</u>
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>227</u>	<u>( 43.074)</u>
 <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		<u>( 184.905)</u>	<u>( 1.223.800)</u>
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 184.905)</u>	<u>( 1.223.800)</u>
 <b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		0	12.000
Skammtímalánalína, breyting .....		174.772	1.093.000
Afborganir langtímalána .....	(	1.516)	( 3.179)
Innborgað nýtt hlutafé .....		0	190.000
Fjármögnunarhreyfingar		<u>173.256</u>	<u>1.291.821</u>
 <b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>	(	11.422)	24.947
 <b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		25.358	411
 <b>Handbært fé í árslok .....</b>		<u>13.936</u>	<u>25.358</u>

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Kvikmyndahöllin ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins ehf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins sem er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeygnum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.



## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

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

### 4. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 19,5%. (2010: 20,1%)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2011		2010		
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	202.678)	(	11.921)	
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	40.536	18,0%	2.146	
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfall .....	0,0%	0	2,0%	240	
Annað .....	(	0,5%) (	996)	0,1%	12
Virkur tekjuskattur .....	19,5%	39.540	20,1%	2.398	

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2011	2010	
<b>Kostnaðarverð</b>			
Staða 1.1 .....	1.223.800	0	
Keypt á árinu .....	184.905	1.223.800	
Staða 31.12 .....	1.408.705	1.223.800	
<b>Matsbreyting</b>			
Matsbreyting ársins .....	(	143.015)	0
Staða 31.12 .....	(	143.015)	0
Bókfært verð 31.12 .....	1.265.690	1.223.800	

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir, frh.:

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 1.238 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 1.138 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 1.840 millj. kr.

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.275 millj. kr.

Á fjárfestingareignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 342 millj. kr. í árslok 2011.

### 6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptakröfur .....	14.272	11.756
Aðrar skammtímakröfur .....	25.017	58.633
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	39.289	70.389

### 7. Eigið fé

#### *(i) Hlutafé*

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 96 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### *(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð.

#### **Yfirlit um eiginfjárreikninga**

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2011 .....	95.500	85.388	0	180.888
Tap ársins .....			( 163.138)	( 163.138)
Yfirverðsreikningi hlutafjár jafnað á móti tapi .....		( 85.388)	85.388	0
Eigið fé 31.12.2011 .....	95.500	0	( 77.750)	17.751

## Skýringar, frh.:

### 8. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	2011	2010
Vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum .....	1.275.523	1.101.935
Skammtímalánalína .....	( 1.267.773)	( 1.093.000)
Næsta árs afborganir .....	( 1.979)	( 1.849)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	5.771	7.086

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

		Eftirstöðvar 2011	Vextir	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	5,7%	7.750	5,7%	8.935
Skuldir í ISK, óverðtryggð .....	6,9%	1.267.773	7,9%	1.093.000
		1.275.523		1.101.935

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	2011	2010
Afborganir 2011 .....	-	1.094.849
Afborganir 2012 .....	1.269.752	1.849
Afborganir 2013 .....	1.979	1.849
Afborganir 2014 .....	1.979	1.848
Afborganir 2015 .....	1.813	1.540
	1.275.523	1.101.935

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirbyggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Skammtímalánalína .....	1.267.773	1.093.000
Næsta árs afborganir .....	1.979	1.849
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	1.269.752	1.094.849

### 9. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign í ársbyrjun .....	2.398	0
Áhrif samsköttunar .....	( 29.234)	0
Tekjuskattur ársins .....	39.540	2.398
Tekjuskattseign í árslok .....	12.704	2.398

Tekjuskattseign (-skuldbinding) skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	12.704	( 7.493)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	0	9.891
Tekjuskattseign í árslok .....	12.704	2.398

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

**10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2011	2010
Viðskiptaskuldir .....	24.536	4.501
Áfallnir ógreiddir vextir .....	39	44.990
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	24.575	49.491

**11. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

**Viðskipti við stjórnendur**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

**Viðskipti við tengda aðila**

**Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

	2011	2010
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	13.936	25.358
Krafa á Reginn ehf. ....	0	10.369
Krafa á Landsbankann hf. ....	20.348	0
Skuld við Reginn ehf. ....	34.118	0
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	1.267.772	1.093.000

**Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:**

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	1.892	1.423
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	76.015	13.325

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

**Kvikmyndahöllin ehf.**

**Ársreikningur 2010**

**Knatthöllin ehf.  
Borgartúni 25  
105 Reykjavík**

**kt. 521009-2090**

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 10 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 181 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 96 millj. kr. sem var allt í eigu Regins þróunarfélags ehf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn ehf. sér um rekstur félagsins. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Landsbankans hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2011 vegna rekstrarársins 2010. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á eigin fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Kvikmyndahallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15.11.2011

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um hvort ársreikningurinn sé án verulegra

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15 / 9 2011

KPMG ehf.





# Rekstrarreikningur ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		15.867	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna .....	(	<u>7.348</u>	<u>0</u>
		8.519	0
Stjórnunarkostnaður .....	(	<u>7.208</u>	<u>( 89)</u>
Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði .....		1.311	( 89)
Vaxtatekjur .....		1.423	0
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	<u>14.655</u>	<u>0</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	<u>13.232</u>	<u>0</u>
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	11.921	( 89)
Tekjuskattur .....	4	<u>2.398</u>	<u>0</u>
Tap ársins .....	(	<u><u>9.523</u></u>	<u><u>( 89)</u></u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	1.223.800	0
Tekjuskattseign .....	9	2.398	0
Fastafjármunir		<u>1.226.198</u>	<u>0</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	70.389	0
Krafa á Reginn ehf. ....	11	10.369	0
Handbært fé .....		25.358	411
Veltufjármunir		<u>106.116</u>	<u>411</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>1.332.314</u></u>	<u><u>411</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		95.500	500
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		85.388	0
Ójafnað eigið fé .....		0	( 89)
Eigið fé	7	<u>180.888</u>	<u>411</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	<u>7.086</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	8	1.094.849	0
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	49.491	0
Skammtímaskuldir		<u>1.144.340</u>	<u>0</u>
Skuldir samtals		<u>1.151.426</u>	<u>0</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>1.332.314</u></u>	<u><u>411</u></u>

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2010

	Skýr.	2010	2009
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Tap ársins .....	(	9.523)	( 89)
<b>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</b>			
Tekjuskattur .....	4 (	2.398)	0
Verðbætur vaxtaberandi skulda .....		115	0
		<u>11.806)</u>	<u>( 89)</u>
		Veltufé til rekstrar	
<b>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:</b>			
Skammtímakröfur, hækkun .....	(	80.758)	0
Skammtímaskuldir, hækkun .....		49.490	0
		<u>31.268)</u>	<u>0</u>
		Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	
		<u>43.074)</u>	<u>( 89)</u>
		Handbært fé til rekstrar	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.223.800)	0
		<u>1.223.800)</u>	<u>0</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		12.000	0
Skammtímalánalína, breyting .....		1.093.000	0
Afborganir langtímalána .....	(	3.179)	0
Innborgað nýtt hlutafé .....		190.000	500
		<u>1.291.821</u>	<u>500</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
Hækkun á handbæru fé .....		24.947	411
Handbært fé í ársbyrjun .....		411	0
Handbært fé í árslok .....		<u>25.358</u>	<u>411</u>

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Kvikmyndahöllin ehf. hefur aðsetur að Borgartúni 25 í Reykjavík.

Félagið er dótturfélag Regins þróunarfélags ehf. sem hefur lögheimili að Borgartúni 25 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins sem er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er 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. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 4. Tekjuskattur

Virt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,1%.

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012. Vegna þessa hefur tekjuskattseign hækkað um 0,2 millj. kr. miðað við 31. desember 2010. Áhrifin eru tekjufærð í rekstrarreikningi félagsins.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		<b>2010</b>
Tap fyrir tekjuskatt .....		( 11.921)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skattshlutfalli .....	18,0%	2.146
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli .....	2,0%	240
Annað .....	0,1%	12
Virkur tekjuskattur .....	<u>20,1%</u>	<u>2.398</u>

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	<b>2010</b>
Keypt á árinu .....	1.196.133
Bókfært verð 31.12. ....	<u>1.196.133</u>

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir, frh.:

#### **Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 1.196 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 1.127 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 1.692 millj. kr.

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.101 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 337 milljónir í árslok 2010.

### 6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2010
Viðskiptakröfur .....	11.756
Aðrar skammtímakröfur .....	58.633
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	<u>70.389</u>

### 7. Eigið fé

#### *(i) Hlutafé*

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 96 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### *(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð. Yfirverði umfram 25% af nafnverði hlutafjár getur félagið ráðstafað.

#### Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2010 .....	500	0	( 89)	411
Innborgað hlutafé .....	95.000	95.000		190.000
Hagnaður ársins .....			( 9.523)	( 9.523)
Yfirverðsreikningi hlutafjár jafnað á móti tapi .....		( 9.612)	9.612	0
Eigið fé 31.12.2010 .....	<u>95.500</u>	<u>85.388</u>	<u>0</u>	<u>180.888</u>

## Skýringar, frh.:

### 8. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig: 2010

Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	1.101.935
Skammtímalánalína .....	( 1.093.000)
Næsta árs afborganir .....	( 1.849)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>7.086</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	5,70%	8.935
Skuldir í ISK, óverðtryggð .....	7,90%	1.093.000
		<u>1.101.935</u>

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2011 .....	1.094.849
Afborganir 2012 .....	1.849
Afborganir 2013 .....	1.849
Afborganir 2014 .....	1.848
Afborganir 2015 .....	1.540
	<u>1.101.935</u>

Þegar kvikmyndahluti Egiðshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirliggjandi framkvæmdum með skammtímaláni, sem síðar þegar framkvæmdum er lokið, verður endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig: 2010

Næsta árs afborganir .....	1.849
Skammtímalánalína .....	1.093.000
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>1.094.849</u>

### 9. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

Reiknaður tekjuskattur ársins .....	2.398
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>2.398</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 7.493)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	9.891
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>2.398</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

## Skýringar, frh.:

---

### 10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	<b>2010</b>
Viðskiptaskuldir .....	4.501
Áfallnir ógreiddir vextir skammtímalána .....	44.990
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>49.491</u>

### 11. Tengdir aðilar

#### *Skilgreining tengdra aðila*

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### *Tengdir aðilar með veruleg áhrif*

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

#### *Viðskipti við stjórnendur*

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

#### *Viðskipti við tengda aðila*

<i>Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:</i>	2010	2009
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	25.358	411
Krafa á Reginn ehf. ....	10.369	0
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	1.093.000	0
 <i>Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:</i>		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	1.423	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	13.325	0

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.



**11. SAMÞYKKTIR KNATTHALLARINNAR EHF. OG  
KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF.**

Mettalað hjá RSK

- 2. Jan. 2012

Fyrirtækjaskrá

## SAMÞYKKTIR FYRIR KNATTHÖLLIN EHF.

### I. Nafn, heimili og tilgangur félags

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Knatthöllin ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, í Kópavogi.

3. gr.

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

### II. kaffi

#### Hlutfé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, ofl.

4. gr.

Hlutfé félagsins er 222.000.000 kr., tvöhundruðtuttuguogtværmilljónirkrónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutar skulu hljóða á nafn.

Stjórn félagsins er heimilt að auka hlutfé félagsins í áföngum um allt að 400.000.000 – fjögur hundruðmilljónir króna að nafnvirði með áskrift nýrra hluta. Stjórn félagsins skal ákveða nánari útfærslu á hækkun þessari m.t.t. til verðs og greiðsluskilmála og hefur stjórn félagsins heimild til að ákveða að áskrift nýrra hluta sé að hluta eða öllu leyti greidd með öðru en reiðufé. Heimild til hækkunar hlutfjár samkvæmt þessari málsgrein gildir til 1. október 2012.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutfjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 25. og 26. gr. laga um einkahlutafélög. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutfjár í gerðarbók.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá lögum samkvæmt.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega eða þau hafa verið færð í gerðabók einkahlutafélagsins.

Hluthafar félagsins hafa forkaupsrétt að fölum hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja vikna frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá

tilkynningu til stjórnar um tilboð. Má eigi líða meira en ein vika frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Nýti hluthafar ekki forkaupsrétt sinn hefur hluthafi heimild til að selja hluti sína þeim sem hann vill

Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

Ef einkahlutafélag, sem er skráð í eigu fleiri en eins aðila, kemst á hendur eins aðila skal tilkynna það hlutafélagaskrá það.

### **III. kafli** **Eigin hlutir félags.**

#### **8. gr.**

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutafé. Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutafé skal það selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja það hlutafé sem umfram er skal hlutafé félagsins lækkað.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálf.

#### **9. gr.**

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

### **IV. kafli** **Hluthafafundir**

#### **10. gr.**

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögættra hluthafafunda.

#### **11. gr.**

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl ár hvert. Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir, sbr. 59. gr. ehfl. og skrá þær í gerðabók sbr. 55. gr. ehfl.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um einkahlutafélög.

Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók.

#### **12. gr.**

Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögsmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögsmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögsmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kys fundarstjóra og fundarritara.

13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri krónu í hlutafé.

Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti,
- d. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Verði hluthafi einn í félaginu skal hann taka ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga um einkahlutafélög.

15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

## V. kafli Félagsstjórn

16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur aðalmönnum séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn eða tveir

menn skal jafnframt kjörum a.m.k. einn varamaður til sama tíma. Skipi stjórnina þrjú menn er ekki þörf á að kjósa varamann/menn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskriftir meirihluta stjórnar skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

17. gr.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

**VI. kafli**

**Framkvæmdastjóri**

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Skipi einn maður stjórnina getur hann jafnframt verið framkvæmdastjóri, sbr. 41. gr. laga um einkahlutafélag. Stjórn félagsins skal setja verklagsreglur sem kveða á um skiptingu starfa milli stjórnar og framkvæmdastjóra.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

**VII. kafli**

**Ársreikningar, endurskoðun o.fl.**

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag. Skal hann rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en 2 vikum fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

**IX. kafli**

**Breytingar á samþykktum**

22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu

sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. laga um einkahlutafélög.

#### **X. kafli** **Slit félags**

##### **23. gr.**

Með tillögur um slit félagsins eða sameiningu þess við annað félag skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanefnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga.

#### **XI. kafli** **Almenn ákvæði**

##### **24. gr.**

Þar sem ákvæði samþykta þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi þann 28. desember 2011



Helgi S. Gunnarsson, kt. 070960-2819

Móttekið hjá RSK

15. Ágú. 2012

Fyrirtækjaskrá

## SAMÞYKKTIR FYRIR KVIKMYNDAHÖLLIN EHF.

### I. Nafn, heimili og tilgangur félags

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Kvikmyndahöllin ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, í Kópavogi.

3. gr.

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

### II. kafli

#### Hlutfé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, ofl.

4. gr.

Hlutfé félagsins er 125.500.000 kr., hundraðtuttuguogfimmílljóni og fimmhundraðþúsundkrónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn.

Stjórn félagsins er heimilt að auka hlutfé félagsins í áföngum um allt að 200.000.000 – tvöhundruð milljónir krónur að nafnvirði með áskrift nýrra hluta. Stjórn félagsins skal ákveða nánari útfærslu á hækun þessari m.t.t. til verðs og greiðsluskilmála og hefur stjórn félagsins heimild til að ákveða að áskrift nýrra hluta sé að hluta eða öllu leyti greidd með öðru en reiðufé. Heimild til hækkunar hlutfjár samkvæmt þessari málsgrein gildir til 1. október 2012.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutfjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 25. og 26. gr. laga um einkahlutafélög. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutfjár í gerðarbók.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá lögum samkvæmt.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega eða þau hafa verið færð í gerðabók einkahlutafélagsins.

Hluthafar félagsins hafa forkaupsrétt að fölum hlutum í hlutfalli við hlutafjareign sína. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja vikna frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Má eigi líða meira en ein vika frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Nýti hluthafar ekki forkaupsrétt sinn hefur hluthafi heimild til að selja hluti sína þeim sem hann vill

Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

Ef einkahlutafélag, sem er skráð í eigu fleiri en eins aðila, kemst á hendur eins aðila skal tilkynna það hlutafélagaskrá það.

### **III. kafli** **Eigin hlutir félags.**

#### **8. gr.**

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutafé. Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutafé skal það selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja það hlutafé sem umfram er skal hlutafé félagsins lækkað.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálf.

#### **9. gr.**

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

### **IV. kafli** **Hluthafafundur**

#### **10. gr.**

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

#### **11. gr.**

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl ár hvert. Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir, sbr. 59. gr. ehfl. og skrá þær í gerðabók sbr. 55. gr. ehfl.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um einkahlutafélag.

Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók.

#### **12. gr.**



Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmaður ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmaður vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmaður til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kys fundarstjóra og fundarritara.

#### 13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri krónu í hlutafé.

Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti,
- d. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

#### 14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Verði hluthafi einn í félaginu skal hann taka ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga um einkahlutafélög.

#### 15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

**V. kafli**  
**Félagsstjórn**



16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur aðalmönnum séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn eða tveir menn skal jafnframt kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama tíma. Skipi stjórnina þrír menn er ekki þörf á að kjósa varamann/menn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskriftir meirihluta stjórnar skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

17. gr.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

**VI. kafli**  
**Framkvæmdastjóri**

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Skipi einn maður stjórnina getur hann jafnframt verið framkvæmdastjóri, sbr. 41. gr. laga um einkahlutafélög. Stjórn félagsins skal setja verklagsreglur sem kveða á um skiptingu starfa milli stjórnar og framkvæmdastjóra.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

**VII. kafli**  
**Ársreikningar, endurskoðun o.fl.**

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag. Skal hann rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en 2 vikum fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

**IX. kafli**  
**Breytingar á samþykktum**

22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögsmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. laga um einkahlutafélög.

#### **X. kafli** **Slit félags**

##### **23. gr.**

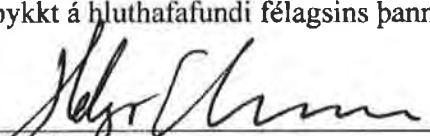
Með tillögur um slit félagsins eða sameiningu þess við annað félag skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanefnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga.

#### **XI. kafli** **Almenn ákvæði**

##### **24. gr.**

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins þann 19. júní 2012.

  
Helgi S. Gunnarsson, kt. 070960-2819

