



STEFNIR

REG1 12 1

Aukning skuldabréfaflokks

Útgefandi: REG 1, fagfjárfestasjóður

Upphafleg höfuðstólsfjárhæð: 5.500.000.000 kr.

Höfuðstólsfjárhæð aukningar: 1.500.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku aukningar á þegar útgefnum flokki eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 1 fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Stefni hf. Sótt verður um töku skuldabréfa að fjárhæð 1.500.000.000 kr. til viðskipta, sem öll hafa verið seld, en áður hafa verið tekin til viðskipta og seld skuldabréfa að fjárhæð 5.500.000.000 kr. Auðkenni flokksins er REG1 12 1. Nasdaq Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef aukning skuldabréfaflokksins verður tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. 17. desember 2013. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Lýsingin er á íslensku, er birt á Íslandi og gefin út í einu skjali.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í lýsingu þessari, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í lýsingunni 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 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Lýsingu þessa skal 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.

Lýsing þessi er dagsett 10. maí 2016

Umsjónaraðili með töku til viðskipta



Efnisyfirlit

1. SAMANTEKT.....	4
2. ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	15
2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta.....	15
2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	15
2.3. Samningsáhætta.....	16
2.4. Útlánaáhætta	16
2.5. Vanskilaáhætta	16
2.6. Skuldsetning útgefanda.....	16
2.7. Rekstraráhætta.....	17
2.8. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	17
2.9. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda.....	17
3. SKULDABRÉFIN	21
3.1. Útgefandi	21
3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu.....	22
3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu	22
3.4. Tryggingar greiðslu	22
3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag.....	23
3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni	23
3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur.....	24
3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við	24
3.9. Skattamál	24
3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði	25
3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna.....	25
3.12. Skilmálabreyting	27
4. ÚTGEFANDINN	28
4.1. Útgefandi	28
4.2. Hlutdeildarskírteini.....	28
4.3. Rekstrartími, innlausn og slit	28
4.4. Skattamál	28
4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum	29
4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda	30
4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda	31
4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum	33
4.9. Rekstrarfélagið.....	38
4.10. Vörslufyrirtæki.....	42
4.11. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis	43
4.12. Peningaþvætti.....	43
4.13. Upplýsingaskylda	44
5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....	45
5.1. Hugsanlegir hagsmunaaðreksrar.....	45
5.2. Skilgreiningar og tilvísanir	46
5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu	47
5.4. Skjöl til sýnis	47
5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila	47
5.6. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans	48
5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda	49

6.	ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF.....
7.	ÁRSREIKNINGAR ÚTGEFANDA 2013, 2014 OG 2015
8.	REGLUR ÚTGEFANDA.....
9.	VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF. Á FOSSALEYNI 1.....
10.	ÁRSREIKNINGAR KNATTHALLARINNAR EHF. OG KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF. 2013, 2014 OG 2015
11.	SAMÞYKKTIR KNATTHALLARINNAR EHF. OG KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF.

1. SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka V, VII, VIII og XV við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

A. Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
A.1	<i>Fyrirvari</i>	Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu dagsettri 10. maí 2016, útgefnum af REG1 fagfjárfestasjóði („REG 1“, „sjóðurinn“ eða „útgefandi“), sem varðar skuldabréf útgefin af REG 1 í flokknum REG1 12 1 („skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“). Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar fyrir fjárfesta þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.
A.2	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð</i>	Á ekki við.

B. Útgefandi og allir ábyrgðaraðilar

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
B.1	Lögheiti og viðskiptaheiti úgefanda	Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er REG 1.
B.2	Lögheimili og rekstrar-form úgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir	Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 680912-9390. Lögheimili úgefanda 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.
B.16	Tilkynningarskylt eignarhald og önnur yfirlit ef við á	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.
B.17	Lánshæfismat úgefanda eða skuldabrefa hans.	Á ekki við.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefandi hefur verið komið á fót sem félagi með sérstakan tilgang eða rekstrar-einingu um sérverkefni í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf	Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni Egilshöll, þ.e. fasteignunum að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík sem eru í eigu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.
B.21	Lýsing á starfsemi úgefanda, þ.m.t. heildaryfirlit yfir þá aðila sem eru hluti af verðbréfunaráætluninni, þ.m.t. upplýsingar um beint eða óbeint eignarhald eða yfirlit á milli þessara aðila.	Útgefandinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna fasteignirnar að Fossaleyni 1 (Egilshöll) og gefa á móti út eignavarin verðbréf. Útgefandi er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna úgefanda. 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 úgefanda. Fagfjárfestasjóðurinn REG1 er útgefandi skuldabréfanna, Stefnir hf. er rekstrarfélag úgefanda, Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eru lántakar hjá útgefanda og Arion banki hf. er vörslufyrirtæki útgefanda. Til viðbótar er fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. umsjónaraðili með töku aukningar skuldabréfaflokksins REG1 12 1 til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. Stefnir hf. er að fullu í eigu Arion banka hf. og fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. er deild innan fjárfestingarbankasviðs bankans.
B.22	Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- og stofndegi sínum skal gera grein fyrir því	Á ekki við.
B.23	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	Rekstrarreikningur REG 1 (m.kr.) 2013 2014 2015 Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) Vaxtatekjur og verðbætur 423276314 Vaxtagjöld og verðbætur -414-267-305 Hreinar fjármunatekjur 999 Rekstrargjöld

		Umsýsluþóknun	9	9	9
		Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	0	0	0
		Efnahagsreikningur REG 1			
		(m.kr.)	2013	2014	2015
		Eignir			
		Verðbréf með föstum tekjum	5.679	5.590	7.066
		Aðrar eignir	1	1	
		Handbært fé	0	0	1
		Eignir samtals	5.680	5.591	7.067
		Skuldir			
		Hlutdeildarskírteini	1	1	1
		Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	3	2	1
		Aðrar skammtímaskuldir	0	0	3
		Útgefin skuldabréf	5.676	5.588	7.062
		Skuldir samtals	5.680	5.591	7.067
		Hlutdeildarskírteini	0,71	0,82	0,94
		Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60	0,60	0,60
		Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,18	1,36	1,57
		Bókfært virði fjárfestingareigna jókst um 1.238 m.kr. á árinu 2015 sem að hluta má rekja til fjárfestingar vegna byggingar á fimleikahúsi við Egilshöll en aukningu milli ára má einnig rekja til matsbreytingar.			
B.24	Lýsing á öllum verulegum óæskilegum breytingum á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt	Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá árslok 2015 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.			
B.25	Lýsing á undirliggjandi eignum	Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð þriggja samhljóða lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem fengu með þeim langtímalánsfjármögnun er nam samtals 7.000 milljónum kr., fyrsti samningurinn er að upphaflegri fjárhæð 4.400 milljónir kr., annar 1.100 milljónir kr. og sá þriðji 1.500 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 lokagjaldsdaga 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 tryggðir með veði í fasteignunum að Fossaleyni 1, þ.e. fastanúmerunum 225-9527, 235-2756 og 230-7183 með tryggingarbréfum að upphaflegum höfuðstólsfjárhæðum fyrir samtals 5.116 milljónir en uppreiknuðum fjárhæðum samtals 7.608 millj. m.v. grunnvísitölu tryggingarbréfa uppfærða m.v. vísitöluna 430,9.			

		Lánasamningarnir eru auk þess tryggðir með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteignum hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi, svo og innlánsreikningi sjálfskuldarábyrgðaraðilans sem tengist öllum leigusamningum er fylgja fasteignum 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. 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. PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Regin hf. til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1. Viðmiðunardagur verðmats er 1. október 2015. Var niðurstaða virðismats beggja fasteigna samanlagt 8,8-9,4 ma.kr., byggt á núvirtu sjóðstreymismati núverandi leigusamninga miðað við 5,91-6,41% ávöxtunarkröfu.
B.26	Ef útgáfan er tryggð með safni eigna, sem stýrt er með virkum hætti, skal tilgreina stika sem eru notaðir við fjárfestinga, nafn og lýsingu á aðilanum	Á ekki við.
B.27	Ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf sem eru tryggð með sömu eignum skal greina frá því	Á ekki við.
B.28	Lýsing á skipulagi viðskiptanna	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.
B.29	Lýsing fjármagnsflæði á	Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð þriggja samhljóða lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem fengu með þeim langtímalánsfjármögnun er nam samtals 7.000 milljónum kr., fyrsti samningurinn er að upphaflegri fjárhæð 4.400 milljónir kr., annar 1.100 milljónir kr. og sá þriðji 1.500 milljónir kr. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta, gerð lánasamninga og útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. 10. gr. reglnanna. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.
B.30	Nafn og lýsing á upphafsáðilum verðbréfuðu eignanna	Á ekki við.
B.33	a) Lýsing á samstæðu ef útgefandi er hluti af samstæðu (B.5) b) Bein eða óbeinn eignarhlutur í úgefanda og hvort útgefandi sé beint eða óbeint í yfirráðum einhvers aðila (B.6) c) Valdar sögulegar fjárhagsupplýsingar	a) Á ekki við. b) Á ekki við. c) Sjá B.23 hér að framan. d) Á ekki við. e) Á ekki við. f) Á ekki við. g) Á ekki við.

	ásamt lýsing á mikilvægum breytingum á fjárhagsstöðu og rekstrarafkomu útgefanda (B.7) d) Pro forma upplýsingar (B.8) e) Afkomuspá- eða áætlun (B.9) f) Lýsing á eðli fyrirvara í endurskoðunar-skýrslum (B.10) g) Fjöldi útgefinna hluta og nafnverð á hlut (C.3) h) Lýsing á arðgreiðslustefnu (C.7) i) Lykilupplýsingar um helstu áhættur er varða útgefandann (D.2)	h) Í 2. mgr. 10. gr. reglna útgefanda kemur fram að greiðslum útgefanda skuli ráðstafað í eftirfarandi röð; (i) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6.gr. reglna útgefanda, (ii) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem REG 1 hefur gefið út eða gert, (iii) 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 en arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins og (iv) til greiðslu breytilegrar eignastýringarþóknunar rekstrarfélagsins skv. 6.gr. reglna útgefanda. i) Sjá D.2 hér á eftir.
B.34	Lýsing á fjárfestingarmarkmiðum og –stefnu	Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvörðuð 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 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 lánasamninga sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánasamningum við Knathöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.
B.35	Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta, gerð lánasamninga og útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. 10. gr. reglnanna. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu, ásamt heiti eftirlitsyfirvalda í því landi sem hann er skráður	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. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við löginn og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður	Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. skv. 63. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.
B.38	Ef heimilt sé að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu megi: a) fjárfesta, beint eða óbeint, í einni undirliggjandi eign eða b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem síðan er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 20% af	Útgefanda er óheimilt að eiga aðrar eignir en lánasamninga við Knathöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf, innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. Knathöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eru bæði stofnuð 6. október 2009, skráð á Íslandi og starfrækt sem einkahlutafélög 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. Hlutabréf útgefin af móðurfélaginu Regin hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega, m.a. á vefsíðunni www.reginn.is. Auðkenni hlutabréfanna í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland hf. er REGINN.

	brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eða vera háð lánshæfi eða greiðslugetu eins mótaðila c) skal birta upplýsingar um deili á aðilanum ásamt lýsingu á áhættu (t.d. mótaðilaáhættu) auk upplýsinga um markaðinn þar sem verðbréf hans eru tekin til viðskipta	Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eiga og reka Egilshöllina, fasteign að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Húsnæði Knatthallarinnar ehf. er um 24 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. Stjórnir Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru skipaðar einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Páls V. Bjarnasonar framkvæmdastjóra Regins Atvinnuhúsnæðis ehf. 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.
B.39	Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu má fjárfesta meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu skal samantektin stuttlega útskýra annaðhvort: a) Áhættuna b) deili á undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu	Á ekki við.
B.40	Lýsing á þjónustuaðilum um sækjanda, þ.m.t. hámark gjalda til greiðslu	Rekstrarfélag REG 1, Stefnir hf., fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða og kemur fram fyrir hönd útgefanda. 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, Stefnir hf., 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. Arion banki hf. er jafnframt vörslufyrirtæki útgefanda. Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýslubóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar breytileg eignastýringarþóknun. Föst þóknun er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna 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 vörslubókun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.
B.41	Deili á og reglur sem gilda um alla fjárfestingastjóra, fjárfestingaráðgjafa, vörsluaðila, fjárhaldsaðila eða fjárvörsluaðila	Rekstrarfélag útgefanda er Stefnir hf. 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. Stjórnarhættir Stefnir hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, 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. 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. Arion banki hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 18. október 2008 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 víðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu á víðskiptabönkum í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.
B.42	Lýsing á því hversu oft nettóvirði eigna sjóðs um sameiginlega fjárfestingu verður ákvarðað og hvernig fjárfestum verður tilkynnt um nettóvirði eigna	Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Mat á eignum útgefanda er framkvæmt í tengslum við gerð árs- og árshlutareikninga og skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerninga 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.
B.43	Ef um er að ræða sjóða-sjóð um sameiginlega fjárfestingu skal skýra frá hvers kyns gagnkvæmum skuldbindingum sem kunna að verða á milli verðbréfaflokka eða fjárfestinga í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu	Á ekki við.
B.44	Fjárhagsupplýsingar	Sjá lið B.7
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu	Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð þriggja samhljóða lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvíkmyndahöllina ehf. og eru framangreindir samningar einu eignir útgefanda.
B.46	Upplýsingar um nýlegasta nettóvirði hvers verðbréfs	Lánasamningarnir við Knatthöllina ehf og Kvíkmyndahöllina. voru bókfærðir á 7.066 m.kr. í lok árs 2015.

C. Verðbréf

Liður	Upplýsingakraf	Upplýsingar
C.1	<i>Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og/eða tekin til viðskipta í kauphöll</i>	Verðtryggð skuldabréf. Auðkenni skuldabréfanna er REG1 12 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamistöðvar hf. og Nasdaq Iceland hf. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022226.
C.2	<i>Gjaldmiðill verðbréfanna</i>	Skuldabréfin eru í íslenskum krónum.
C.5	<i>Takmarkanir á frjálssu framsali verðbréfanna</i>	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila.
C.8	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangsröðun og takmarkanir á réttindum</i>	Almennar kvaðir skuldabréfanna snúa að vanskilum, heimild til að innheimta dráttarvexti vegna vanskila, gjaldfellingarheimild vegna vanskila (vanskil umfram 30 daga) og aðför vegna gjaldfellingar. Sérstök skilyrði snúa að því að kröfur samkvæmt skuldabréfaflokknum eru ávallt jafnrétttháar (e. pari passu) innbyrðis, óheimilt sé að veita öðrum jafnrétttháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra, eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda ásamt því að óheimilt sé 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 útgefinnar skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna ef brotið er gegn framangreindum sérstökum skilyrðum eða ef útgefandi gerir breytingar á reglum sínum í andstöðu við 2.mgr. 14. gr. reglna útgefanda. Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, eru eftirfarandi þrír lánasamningar útgefanda við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. 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 efndum lánasamnings Kvikmyndahallarinnar ehf. sem aftur gengst í samskonar ábyrgð fyrir lánasamningi Knatthallarinnar ehf.
C.9	<i>Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu, upplýsingar um ávöxtun og nafn umboðsmanns skuldabréfaeigenda</i>	Skuldabréfin bera 3,70% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360. 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, 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.
C10	<i>Upplýsingar um afleiðuþátt verðbréfanna</i>	Á ekki við
C.11	<i>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á</i>	Skuldabréfaflokkurinn REG1 12 1 var tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. á árinu 2013, samtals 5.500.000.000 einingar að nafnverði 5.500.000.000 kr. Stefnir hf. mun óska eftir að aukning flokksins, samtals 1.500.000.000 einingar að nafnverði 1.500.000.000 kr., verði tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega

	<i>skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum verðbréfamörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram</i>	hvenær aukningin verður tekin til viðskipta á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.
C.12	Lágmarksnafnver útgáfu.	Á ekki við

D. Áhættuþættir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
D.2	<i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann</i>	Áhættuþættir þeir sem stjórn REG 1 álitur að skipti máli fyrir skuldabréfin sem lýsing dagsett 10. maí 2016 tekur til svo meta megi getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin: Lausafjáráhætta varðar að útgefandi geti lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga. Samningsáhætta varðar að standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Útlánaáhætta varðar að endurgreiðsla skuldabréfanna er háð því að mótaðilar útgefanda í lánasamningum, Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf., standi báðir við skuldbindingar sínar. Vanskilaáhætta varðar að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Rekstraráhætta varðar fyrst og fremst að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðsluflæði útgefinnar skuldabréfa. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda varðar að samkvæmt reglum útgefanda er honum einungis heimilt að fjárfesta á lánasamningum við Knatt höllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. (einnig sameiginlega nefndir „lántakar“) ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé. Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánasamningum hans við Knatt höllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka varðar leigusamninga, endurútleigu, vanskil leigutaka, mat eigna og rekstrar- og viðhaldkostnað. Áhætta tengd rekstri, fjárhagi og fjármögnun lántaka varðar álagningu fasteignagjalda, váttryggingar, starfsfólk, upplýsingatækni, orðspor, vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum, endurfjármögnun, lausafjáráhættu og kvaðir í lánasamningum. Ytri áhætta lántaka varða aðstæður í efnahagsumhverfinu, svo og stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhættu, pólitískan óstöðugleika, skattlagningu og samkeppni. Ágreiningsmál varða að engin stjórn sýslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd útgefanda, Knatt höllinni 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 útgefanda, Knatt hallarinnar ehf. eða Kvikmyndahallarinnar ehf.

D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	Áhættuþættir þeir sem stjórn REG 1 álitur að skipti máli fyrir skuldabréfin sem lýsing dagsett 10. maí 2016 tekur til svo meta megí áhættu sem tengist þeim: Markaðsáhætta varðar að verðmæti skuldabréfanna getur rýrnað vegna breytinga á mörkuðum, m.a. vegna breytinga á ávöxtunarkröfu, ekki sé hægt að tryggja skilvirkan markað með skuldabréfin og að ekki sé skylda að viðhalda skilvirkum markaði t.d. með viðskiptavakt. Þá má einnig nefna seljanleikaáhættu, þ.e. að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar standa til. Verðbólguáhætta varðar að skuldabréfin eru verðtryggð og breyting á vísitölu neysluverðs getur því haft áhrif á virði skuldabréfanna. Sértæk áhætta varðar að virði skuldabréfanna getur rýrnað ef virði eigna útgefanda rýrnar auk þess sem kröfuhafar útgefanda geta einungis beint kröfum sínum gegn útgefanda og eignum sem tilheyra sjóðnum. Lagaleg áhætta varðar að útgefandi geti ekki borið ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda en um skuldabréfin gilda íslensk lög. Lánasamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samnings sem getur leitt af sér tjón fyrir útgefandann. Almenn áhætta skuldabréfa felst í því að fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa framar í röð kröfuhafa en til að mynda eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum, að heild eða hluta. Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættu og ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Endurgreiðsluáhætta felst í því að útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.
-----	---	--

E. Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Ástæður fyrir útboðinu og ráðstöfun söluandvirðis	Á ekki við.
E.3	Skilmálar og skilyrði útboðsins	Á ekki við.
E.4	Mögulegir hagsmunar-árekstrar	Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. og Stefnir hf. kunna að hafa í tengslum við að aukning skuldabréfaflokksins verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Arion banki hf. er eigandi Stefnis hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestisjóðsins 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 skuldabréfaeigenda 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 aukningu skuldabréfaflokksins tekna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

		Nasdaq 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.
E.7	Kostnaður fjárfesta	Á ekki við.

2. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum REG 1 fagfjárfestasjóði (einnig „REG 1“, „sjóðurinn“ eða „útgefandi“) 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 útgefanda í flokknum REG1 12 1 (einnig „skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“) eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefanda 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 á verðbréfum útgefnum af sjóðnum kunna að hafa.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn útgefanda álítur að skipti máli fyrir skuldabréfin 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 virði fjármálagerninga flökti almennt séð á markaði. Virði skuldabréfanna getur breyst ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa breytist almennt á mörkuðum, en ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Ekki er hægt að ábyrgjast skilvirknan markað með skuldabréfin í flokknum REG1 12 1 þrátt fyrir að þau hafi verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. frá árinu 2013. 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 útgefanda. 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.

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.

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.

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.

2.2. Lausafjáráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunarhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Greiðsluferill lánasamninga sjóðsins við þessa lántaka sjóðsins er sá sami og á skuldabréfaflokknum 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 þremur lánasamningum, við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Endurgreiðsla á skuldabréfanna er því háð því að þessir tveir mótaðilar standi báðir við skuldbindingar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánasamningum hefur þegar farið fram.

2.5. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandi 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 ótryggðum 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 bær 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 ársreikningi REG 1 fyrir árið 2015 nam virði lánasamninganna 7.066 milljónum kr. í árslok 2015 og aðrar eignir námu 1 milljónum króna. Á á móti vó að andvirði skuldabréfanna nam 7.062 milljónum kr. og aðrar skuldir samtals 4 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. Helstu núverandi leigutakar fasteignar Knatthallarinnar ehf. eru Reykjavíkurborg, með leigusamning sem gildir til ársins 2027, og Þrek ehf., með samning til 2022. Helstu núverandi leigutakar

fasteignar Kvikmyndahallarinnar ehf. eru Egilshallarbíó ehf. (í eigu Sam-félagsins ehf.), með leigusamning sem gildir til ársins 2040, og Gleðipinna ehf., með samning til 2030.

2.7. 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 útgefinnar skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.

2.8. 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 fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestastjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Lánasamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af útgefanda. Engin stjórnarsýslu-, 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 útgefanda. Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnarsýslumál, 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 útgefanda.

2.9. Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði, gilda ekki um fagfjárfestastjóði. Í 4. gr. reglna útgefanda er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánasamningum við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. (einnig sameiginlega nefndir „lántakar“) ásamt innlánunum 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 Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstöðu Regins hf. birtar opinberlega en fasteignir í eigu þessara dótturfélaga eru verulegur hluti af eignasafni samstæðunnar.

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánasamningum hans við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. Í kafla 4.3 í lýsingu þessari, er gerð grein fyrir ákvæðum í reglum sjóðsins sem gilda um rekstrartíma, innlausn 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.

2.9.1. Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

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. Áhætta felst einnig í því að húsnæði Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. er byggð undir sérhæða starfsemi í tengslum við íþróttaiðkun og afþreyingu. Núverandi leigusamningar renna ekki út fyrr en að líftíma skuldabréfanna loknum sem takmarkar framangreinda áhættu.

Árs- og árs hlutareikningar Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Gerð ársreiknings í samræmi við lög um ársreikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

Langstærsta eign Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru fjárfestingareignir sem nema um 70% af heildareignum félaganna. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal númer 40 (IAS40). Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati. Breytingar á lögum um ársreikninga og breytingar á IAS40 eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árs hlutareikninga Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Reginn hf., móðurfélagi Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf., til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1 og er niðursöðuskýrsla PricewaterhouseCoopers ehf., dagsett 12. október 2015, að finna í kafla 9. Var niðurstaða virðismatsins samtals 8,8–9,4 milljarðar kr., byggt á sjóðstreymismati núverandi leigusamninga miðað við 5,91–6,41% ávöxtunarkröfu. Er matið 0,3–0,9 milljarða kr. hærra en samanlagt bókfært virði fasteignanna í bókum Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. Ekki hafa átt sér stað verulegar breytingar á virði fasteignarinnar frá því framangreint mat var framkvæmt.

Mikilvægt er fyrir lántaka að fasteignum þeirra að Fossaleyni 1 sé vel viðhaldið og að hún uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem henni er ætlað. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir getur það haft áhrif á afkomu lántaka. Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann einnig að breytast frá einum tíma til annars. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur því haft áhrif á afkomu lántaka.

2.9.2. Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld tengd fasteignum eru stór hluti af rekstrarkostnaði fasteigna lántaka. Hækkun gjalda, skatta og skyldutrygginga getur því haft veruleg áhrif á afkomu lántaka.

Lántakar eru með allar lögboðaðar bruna- og húseigandatryggingar fyrir fasteignir í þeirra eigu.

Öll starfsemi lántaka fer fram hjá móðurfélaginu, Reginn hf. sem býr yfir nauðsynlegum mannafla, starfsreglum, verkferlum og upplýsingatækni til að sinna starfsemi lántaka. Sú hætta er fyrir hendi að móðurfélaginu takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og starfsfólk, að starfsreglur og verkferlar séu ekki fullnægjandi og að bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum og tengingum hjá hýsingaraðila geti haft áhrif á lántaka.

Slæm umfjöllun um lántaka eða fasteignir þeirra að Fossaleyni 1, ásamt slæmri umræðu um móðurfélagið Reginn hf. getur valdið lántaka fjárhagslegu tjóni. Orsakir slæmrar umfjöllunar geta meðal annars verið rangar viðskiptaákvarðanir, röng ákvarðanatöku, eða ef lántakar eða aðilar tengdir þeim fara ekki eftir lögum og reglum.

Lántakar búa við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Allar langtímaskuldbindingar lántaka bera fasta vexti og eru verðtryggðar miðað við vísitölu

neysluverðs. Vaxtabreytingar á markaði hafa því takmörkuð áhrif á félögin en verðbólga hefur hins vegar bein áhrif á stöðu vaxtaberandi langtímaskuldbindingar þeirra. Nær allir leigusamningar lántaka eru tengdir við vísitölu neysluverðs og hækka leigutekjur því í samræmi við verðbólgu. Þrátt fyrir að leigusamningar séu tengdir vísitölu neysluverðs þá er ljóst að mikil verðbólga hefur áhrif á leigutaka lántaka og getu þeirra til þess að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Mikil verðbólga getur því skilað sér í auknum þrýstingi leigutaka til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir að það missi leigutaka.

Lántakar standa frammi fyrir þeirri áhættu að eiga ekki nægt lausafé eða aðgang að fjármögnun til að standa við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til. Lausafjárhætta getur annars vegar stafað að því að félaginu takist ekki að endurfjármagna langtímaskuldbindingar og hins vegar að greiðsluflæði lántaka vegna leigusamninga nægi ekki til þess að mæta skuldbindingum. Ef endurfjármögnun stendur til boða er hins vegar ekki hægt að fullyrða að hún bjóðist á sömu eða hagstæðari kjörum en núverandi vaxtakjör.

Engar óhefðbundnar kvaðir eru í lánasamningum lántaka og standast þeir alla þá skilmála sem settir eru fram í þeim auk þess sem fasteignir lántaka að Fossaleyni 1 er veðsettar til tryggingar vaxtaberandi skuldum þess. Standi félagið ekki við skilmála lánasamninga geta lánveitendur gjaldfellt lánin sem myndi hafa veruleg áhrif á starfsskilyrði lántaka.

2.9.3. Ytri áhætta lántaka

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka lántaka og þar með á lántakana sjálfa. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframleiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félaga. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum lántaka þar sem nær allir leigusamningar eru bundnar við vísitölu neysluverðs. Til viðbótar þá hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á markaðsverð fasteigna og þar með á afkomu leigutaka. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifasviðs lántaka.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. starfa samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög og marka lögin félagaréttarlega lagaumgjörð félaganna og byggja samþykktir þeirra á þessum lögum. Einnig gilda um bókhald og reikningsskil félaganna lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félögin. Í daglegri starfsemi félaganna þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000 og skipulagslög nr. 123/2010.

Ekki er hægt að útiloka setningu nýrra laga eða að breytingar verði gerðar á því lagaumhverfi sem félögin starfa samkvæmt og geta haft áhrif á þau. Pólitískur óstöðugleiki getur haft áhrif á starfsemi félaganna en slíkur óstöðugleiki getur meðal annars haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi þeirra.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eru íslensk einkahlutafélög og móðurfélag þeirra íslenskt hlutafélag. Félögin bera sem slík ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Félögin hafa orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskri skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur þeirra.

Félögin eru samsköttuð með móðurfélagi sínu Reginn hf. Félögin færa tekjuskattsskuldbindingu í efnahagsreikningi sínum sem endurspeglar mun á skattalegu virði og bókfærðu virði fasteigna í reikningum félagsins. Þennan mun má rekja til þess að fyrningarreglur laga nr. 90/2003 um tekjuskatt geta haft í för með sér að fasteignir félagsins eru fyrndar í skattskilum félagsins en metnar á gangvirði í reikningum þess. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Þetta fyrirkomulag hefur í för með sér þá áhættu að skatthlutfall geti hafa hækkað þegar tekjur eru innleystar með sölu. Til frádráttar tekjuskattsskuldbindingu kemur tekjuskattseign vegna yfirfæranlegs taps fyrri ára sem líklegt er að félögin nýti. Félögin gera ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem þau eiga yfirfæranlegt skattalegt tap og eignir sem hægt er að fyrna skattalega. Breyting á

skattalöggjöf sem takmarkaði eða kæmi í veg fyrir nýtingu félaganna á yfirfæranlegu skattalegu tapi gæti því haft bein áhrif á félögin.

Knatthöllin ehf., Kvikmyndahöllin ehf. og móðurfélag þess eru meðvituð um og hafa hliðsjón af reglum samkeppnislaga nr. 44/2005 í daglegum rekstri sínum og gæta þess að ákvæði þeirra séu virt. Samkeppniseftirlitið sér um framfylgd þeirra laga og gerist félögin brotleg gegn lögunum getur það haft fjárhagsleg áhrif á félögin. Félögin sæta ekki almennri rannsókn hjá eftirlitsaðilum, hvorki Samkeppniseftirliti né öðrum.

Félögin búa við samkeppni í starfsemi sinni sem gæti meðal annars leitt til lækkunar á leiguverði og þar með haft neikvæð fjárhagsleg áhrif á félögin. Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Almennt séð eru litlar hindranir á aðkomu nýrra keppinauta og er möguleiki á aukinni samkeppni því til staðar.

3. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku aukningar á þegar útgefnum flokki eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Auðkenni flokksins er REG1 12 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og Kauphallarinnar. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa, sem tekin var til viðskipta í Kauphöllinni á árinu 2013, nemur 5.500.000.000 kr. að nafnverði. Aukning skuldabréfaflokksins nemur 1.500.000.000 kr. að nafnverði og sótt verður um töku aukningarinnar til viðskipta hjá Kauphöllinni. Eftir aukningu er höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa og heildarheimild til útgáfu 7.000.000.000 kr. að nafnverði.

Skuldabréfin eru gefin 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 Fossaleyni 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. Í desember 2015 fjárfesti sjóðurinn í öðrum lánasamningi til Knatthallarinnar ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til sömu fagfjárfesta og keyptu upphaflega útgáfu skuldabréfanna.

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 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. 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 lánasamninga og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda. Útgefandi 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 ákveða 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 komið 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

Upphafleg útgáfa skuldabréfaflokksins, 5.500.000.000 kr. að nafnvirði, var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 25. september 2012, um leið og stofnun sjóðsins var heimiluð. Aukning flokksins, 1.500.000.000 kr. að nafnvirði, var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 11. desember 2015. Aukning flokksins var einnig samþykkt á fundi eigenda skuldabréfaflokksins þann 7. desember 2015 þar sem 99,6% af eigendum miðað við fjárhæð samþykktu að auka við flokkinn.

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 skuldabréfanna. 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 lánasamninga við Knatthöllina ehf. sem lántaka

Lánasamningur frá október 2012

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 fasteignunum, svo og innlánsreikningum lántaka og sjálfskuldarábyrgðaraðila tengdum leigusamningum.

Sértök 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

Lánasamningur frá desember 2015

Upphafleg lánsfjárhæð: 1.500.000.000 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 fasteignunum, 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

Lánasamningur frá október 2012

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 fasteignunum, 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 Nasdaq verðbréfamiðstöð 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 Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf.

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

3.5.2. Greiðslufyrirkomulag

Útgefandi mun með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar 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. Stefni 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 Nasdaq verðbréfamiðstöð 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.

3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskri krónu. Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Í kjölfar töku aukningar skuldabréfaflokksins að fjárhæð 1.500.000.000 kr. að nafnverði verður aukningin gefin út í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum eftir aukningu er 7.000.000.000 og verður heildarheimild til útgáfu í þessum flokki fullnýtt.

Auðkenni flokksins er REG1 12 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og Nasdaq 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.

Aukning skuldabréfaflokksins var seld fyrir milligöngu Stefnis hf. í desember 2015. Uppgjör viðskiptanna var með þeim hætti að útgefandi gaf út skuldabréfaflokkinn REG1 12 1 B sem hliðarflokk við skuldabréfaflokkinn REG1 12 1. Fjárfestar að ofangreindri aukningar í REG1 12 1 fengu skuldabréf í hliðarflokknum REG1 12 1 B gegn staðgreiðslu kaupverðs. Við útgáfu á REG1 12 1 B er uppreiknuð staða hverrar krónu að nafnverði sú sama og hverrar krónu að nafnverði í REG1 12 1. Þegar útgefandi hefur fengið þessa lýsingu staðfesta og skuldabréfin í flokknum REG1 12 1 hafa verið tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. Þá verður skuldabréfum í hliðarflokknum REG1 12 1 B skipt út fyrir skuldabréf í REG1 12 1. Hliðarflokknum REG1 12 1 B er því áætlaður takmarkaður líftími.

Aukning skuldabréfaflokksins var seld á genginu 1,0149475998 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,6%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 396,6. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgreiðslugjald sem nam 450 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu aukningar skuldabréfanna var fjármögnun á samningi um langtímafjármögnun útgefanda til Knaðthallarinnar ehf. vegna stækkunar við fasteignir að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Söluandvirði skuldabréfanna nam 1.522.421.400 kr. og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Lántakar bera allan kostnað við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Aukning flokksins var boðin þáverandi eigendum skuldabréfaflokksins sem allir voru íslenskir fagfjárfestar. Óskuðu fjárfestar eftir að kaupa skuldabréf fyrir samanlagða fjárhæð sem var umfram stærð aukningarinnar. Hverjum og einum fjárfesti var úthlutað skuldabréfum í hliðarflokknum REG1 12 1 B gegn staðgreiðslu og líkt og nánar er lýst hér að framan verður skuldabréfum í hliðarflokknum skipt út fyrir skuldabréf í REG1 12 1 þegar sá flokkur hefur verið tekinn til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. Því var ekki um að ræða nein eiginleg áskriftarloforð eða lágmarks-/hámarkskaupfjárhæðar krafist til þátttöku í útboðinu. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var niðurstaða útboðsins tilkynnt opinberlega.

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 viðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynrast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fynrast 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

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og 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.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði

3.10.1. Umsókn um töku til viðskipta

Skuldabréfaflokkurinn REG1 12 1 var tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík, á árinu 2013, samtals 5.500.000.000 einingar að nafnverði 5.500.000.000 kr. Stefnir hf. mun óska eftir að aukning flokksins, samtals 1.500.000.000 einingar að nafnverði 1.500.000.000 kr., verði tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega hvenær aukningin verður tekin til viðskipta á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin.

3.10.2. Tilgangur

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin í viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Nasdaq 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 aukningu skuldabréfaflokksins tekna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq 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 samræði við forsvarsmenn útgefandans og lántakanna og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu og lántökunum.

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, var ráðið af Regin hf. til að framkvæma mat á virði þeirra fasteigna sem útgefandinn hefur tekið veð í til tryggingar á fjárfestingu sinni. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins, dagsett 12. október 2015, er birt í 9. kafla þessarar lýsingar.

3.10.4. Kostnaður

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. greiða allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um tíu milljónir króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Nasdaq verðbréfamistöðvar hf. vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá Nasdaq 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 greiddur af Knatthöllinni ehf. og Kvikmyndahöllinni ehf. og ber útgefandi því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Rekstrarfélag útgefanda, 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 var 16. október 2012.

3.11.6. Uppgreiðsluheimild eða uppgreiðsluskýlda

Útgefanda er ekki heimilt að greiða skuldabréfin hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið.

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 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 útistandandi 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.

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 útistandandi 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 fyrirfram ákveðinn tímafrest á slíku fundarboði.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirliggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

Skuldabréf útgefin af sjóðnum hafa verið tekin til viðskipta í Kauphöllinni og lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum og lýtur reglum Nasdaq 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 löginn 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 fasteignirnar að Fossaleyni 1 (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 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 útgefinna 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 fyrirbyggjandi 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. reglna 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

Útgefandi 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.

Útgefandi 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 2015 námu heildareignir sjóðsins 7.067 milljónum kr. í árslok 2015, sem að langstærstu leyti fólust í verðbréfum með föstum tekjum, sem eru annars vegar lánasamningar við Knatthöllina ehf. að andvirði 5.956 milljónum kr. og hins vegar lánasamningur við Kvikmyndahöllina ehf. að andvirði 1.110 milljónum kr.¹ Í desember 2015 fjárfesti sjóðurinn í nýjum lánasamningi til Knatthallarinnar ehf. sem skýrir eignaaukningu ársins (1.476 m.kr.) en á móti var aukið við útgáfu skuldabréfa sem seld voru til sömu fagfjárfesta og keyptu upphaflega útgáfu skuldabréfanna og skýrir það skuldaaukningu ársins (1.474 m.kr.). Nýi lánasamningurinn er efnislega samhljóða eldri lánasamningi milli aðila. 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 1,57 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2015.

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.

Rekstrarreikningur REG 1	2013	2014	2015
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur og verðbætur	423	276	314
Vaxtagjöld og verðbætur	-414	-267	-305
Hreinar fjármunatekjur	9	9	9
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun	9	9	9
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	0	0	0

¹ 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.

Efnahagsreikningur REG 1	2013	2014	2015
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	5.679	5.590	7.066
Aðrar eignir	1	1	0
Handbært fé	0	0	1
Eignir samtals	5.680	5.591	7.067
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	1	1	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	3	2	1
Aðrar skammtímaskuldir	0	0	3
Útgefin skuldabréf	5.676	5.588	7.062
Skuldir samtals	5.680	5.591	7.067
Hlutdeildarskírteini	0,71	0,82	0,94
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60	0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,18	1,36	1,57

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Mat á eignum útgefanda er framkvæmt í tengslum við gerð árs- og árs hlutareikninga og skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerninga 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 Knaðthöllina ehf. og Kvíkmyndahöllina 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 árslok 2015 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 lánasamninga. Á þessu tímabili hefur ekki orðið nein grundvallarbreyting sem hefur teljandi áhrif á virði skuldabréfanna eða lánasamninganna.

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við birtingu 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.

- b) 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 rekstarfélaginu 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 fjármálagerninga 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.

Rekstarfélaginu 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 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 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 þriggja samhljóða lánasamninga við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. sem fengu með þeim langtímalánsfjármögnun er nam samtals 7.000 milljónum kr., fyrsti samningurinn er að upphaflegri fjárhæð 4.400 milljónir kr., annar 1.100 milljónir kr. og sá þriðji 1.500 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 lokagjaldþaga 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 allir tryggðir með veði í fasteignunum að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Veðsetning er með þeim hætti að á fastanúmeri 225-9527, hvíla 7 verðtryggð tryggingarbréf, á 1. til 7. veðrétti, að upphaflegum höfuðstólsfjárhæð samtals 3.690 milljónir kr. og uppreiknuðum samtals 5.511 milljónir kr. m.v. grunnvísitölu tryggingabréfa uppfærða m.v. vísitöluna 430,9. Á fastanúmeri 235-2756, hvíla 6 verðtryggð tryggingarbréf, á 1. til 6. veðrétti, sem öll hvíla einnig á eignarhluta 225-9527, að upphaflegum höfuðstólsfjárhæð samtals 2.070 milljónir og

uppreiknuðum samtals 3.891 milljónum kr. m.v. grunnvísitölu tryggingarbréfa uppfærða m.v. vísitöluna 430,9. Á fastanúmeri 230-7183, hvíla 2 verðtryggð tryggingarbréf, á 1. og 2. veðrétti, að upphaflegum höfuðstól samtals 1.426 milljónir kr. og uppreiknuðum samtals 2.097 milljónir kr. m.v. grunnvísitölu tryggingarbréfa uppfærða m.v. vísitöluna 430,9.

Lánasamningarnir eru því tryggðir með veði í fastanúmerunum 225-9527, 235-2756 og 230-7183 með tryggingarbréfum að upphaflegum höfuðstólsfjárhæðum fyrir samtals 5.116 milljónir en uppreiknuðum fjárhæðum samtals 7.608 millj. m.v. grunnvísitölu tryggingarbréfa uppfærða m.v. vísitöluna 430,9.

Lánasamningarnir eru auk þess tryggðir með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteignum hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi, svo og innlánsreikningi sjálfskuldarábyrgðaraðilans sem tengist öllum leigusamningum er fylgja fasteignum hans á hverjum tíma. Hömlur eru á arðgreiðslum lántakanna þannig að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða lántakans sé að lágmarki 15% skv. nýjasta kannaða árschlutauppgjöri 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 vísitölu 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 nauðugasölu 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 fjárkröfna, váttryggingar og viðhald fasteigna 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 afleiðingum 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 lánveitandi í sjálfvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Lánasamningnum 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 hlutdeildarskírteina 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 Knatthöllin 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. Knatthöllin 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 Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega, m.a. á vefsíðunni www.reginn.is. Aðkenni hlutabréfanna í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland hf. er REGINN.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. eiga og reka Egilshöllina, fasteignir að Fossaleyni 1, 112 Reykjavík. Húsnæði Knatthallarinnar ehf. er um 24 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. Starfsemi hófst í Egilshöll á árinu 2003, fyrst í húsnæðinu sem tilheyrir nú Knatthöllinni ehf. Árið 2007 var ráðist í uppbyggingu húsnæðisins sem nú tilheyrir Kvikmyndahöllinni ehf. en eiginlegu uppbyggingarferli Egilshallar lauk á árinu 2012. Á árinu 2014 var ráðist í byggingu um 2 þúsund fermetra fimleikahúss og lauk byggingu þess á haustmánuðum 2015. Útleiguhlutfall Egilshallarinnar, þ.e. fasteignanna að Fossaleyni 1, er 94% og eru leigutekjur verðtryggðar. Fasteignirnar eru vátryggðar með bruna- og húseigendatryggingu.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Regin ehf. til að framkvæma mat á virði fasteignanna að Fossaleyni 1. Viðmiðunardagur verðmats er 1. október 2015. Var niðurstaða virðismats beggja fasteigna samanlagt 8,8-9,4 ma.kr., byggt á núvirtu sjóðstreymismati núverandi leigusamninga miðað við 5,91-6,41% 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. þann 31. desember 2015 um 75-80% 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 454 milljónum kr. árið 2016, miðað við verðlag í upphafi árs. Samkvæmt framangreindu sjóðstreymismati PricewaterhouseCoopers ehf. eru meðalrekstrartekjur Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. áætlaðar samanlagt 829 milljónum kr. á verðlagi í upphafi ársins og meðalrekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði og afskriftir áætlaður 575 milljónir kr.

Heildareignir Knatthallarinnar ehf. námu 10.143 milljónum kr. í lok árs 2015, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 7.005 milljónir kr. þar af, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 3.522 milljónir kr. og brunabótamat 4.956 milljónir kr. sem eru fjárhæðir sem Þjóðskrá Íslands gaf út fyrir árið 2016. Birt stærð fasteignarinnar 24.188 fermetrar, sem eru innifaldir í framangreindu fasteignamati og brunabótamati. Bókfært virði fjárfestingareigna jókst um 1.238 m.kr. á árinu 2015 sem að hluta má rekja til fjárfestingar vegna byggingar á fimleikahúsi við Egilshöll en aukningu milli ára má einnig rekja til matsbreytingar. Eigið fé Knatthallarinnar ehf. nam á sama tíma 3.445 milljónum kr. sem skiptist í hlutafé að nafnverði 222 milljónir kr. og 243 milljóna kr. yfirverðsreikning hlutafjár, samtals 465 milljónir kr., svo og 2.504 milljóna kr. matsbreytingu fjárfestingareigna og 476 milljóna kr. óráðstafað eigið fé. Heildarskuldir félagsins námu 6.698 milljónum kr. og þar af er vaxtaberandi skuld skv. lánasamningi við REG 1 að fjárhæð 5.732 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum. Tekjur félagsins á árinu 2015 námu 608 milljónum króna, sem eru innheimt húsaleiga af Fossaleyni 1. Stærsti hluti eignarinnar er leigður til Reykjavíkurborgar skv. samningi til ársins 2027. Að auki er lítill hluti til Breks ehf. skv. samningi til ársins 2022 og Sælunnar ehf. skv. samningi til ársins 2025. Á sama tímabili nam afkoma Knatthallarinnar ehf. 1.072 milljónum kr. fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, sem voru neikvæð um 93,8 milljónir kr., en hagnaður ársins 2015 nam 782 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært

fé frá rekstri nam 237 milljónum kr. á árinu 2015, en handbært fé félagsins dróst saman um 4,3 milljónir kr. á árinu.

<i>Rekstrarreikningur Knatthallarinnar ehf.</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	547	583	608
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-187	-207	-204
Stjórnunarkostnaður	-18	-15	-11
Sölutap fjárfestingareigna	-1	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	414	262	679
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	755	624	1.072
Hrein fjármagnsgjöld	-193	-143	-94
Tekjuskattur	-112	-96	-196
(Tap) hagnaður ársins	450	385	782
<i>Efnahagsreikningur Knatthallarinnar ehf.</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Eignir			
Fjárfestingareignir	5.313	5.767	7.005
Tekjuskattseign	0	0	0
Skammtímakröfur	1.956	1.897	3.136
Handbært fé	3	6	2
Eignir samtals	7.272	7.670	10.143
Eigið fé			
Hlutfé	222	222	222
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	243	243	243
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.752	1.962	2.504
Óráðstafað eigið fé	62	236	476
Eigið fé samtals	2.278	2.662	3.445
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	4.364	4.294	5.732
Tekjuskattsskuldbinding	468	539	723
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	115	117	160
Aðrar skammtímaskuldir	48	57	84
Skuldir samtals	4.994	5.008	6.698
<i>Sjóðstreymi Knatthallarinnar ehf.</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	138	194	237
Fjárfestingarhreyfingar	-13	-191	-560
Fjármögnunarhreyfingar	-131	1	319
Breyting á handbæru fé	-5	4	-4
Handbært fé í ársbyrjun	8	3	6
Handbært fé í lok árs	3	6	2
<i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i>			

Heildareignir Kvikmyndahallarinnar ehf. námu 1.577 milljónum kr. í lok árs 2015, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært verð fasteignar félagsins að Fossaleyni 1 var 1.475 milljónir kr. þar af, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 1.312 milljónir kr. og brunabótamat 2.033 milljónir kr. sem eru fjárhæðir sem Þjóðskrá Íslands gaf út fyrir árið 2016 en birt stærð fasteignarinnar er 6.174 fermetrar. Eigið fé Kvikmyndahallarinnar ehf. var á sama tíma jákvætt um 172 milljónir kr. sem skiptist í hlutfé að nafnverði 326 milljónir kr. og ójafnað

eigið fé sem var neikvætt um 154 milljónir kr. Heildarskuldir félagsins námu 1.577 milljónum kr. og þar af er vaxtaberandi skuld skv. lánasamningi við útgefandann að fjárhæð 1.066 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum. Tekjur félagsins á árinu 2015 námu 114 milljónum króna, sem eru innheimt húsaleiga af Fossaleyni 1. Hluti eignarinnar er leigður til Egilshallarbíós ehf. skv. samningi til ársins 2040 og hluti til Gleðipinna ehf. skv. samningi til ársins 2030. Á sama tímabili var afkoma Kvikmyndahallarinnar ehf. um 3,9 milljónir króna fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, sem voru neikvæð um 81,9 milljónir kr., tap ársins 2015 nam því um 62 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri nam 35 milljónum kr. á árinu 2015 en handbært fé félagsins hækkaði um 3,9 milljónir kr. á árinu.

<i>Rekstrarreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf.</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rekstrartekjur			
Leigutekjur	122	119	114
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-39	-30	-28
Stjórnunarkostnaður	-4	-3	-3
Matsbreyting fjárfestingareigna	-1	25	-80
Hagnaður (tap) fyrir fjármagnsliði	78	111	4
Hrein fjármagnsgjöld	-109	-76	-82
Tekjuskattur	6	-7	16
Tap ársins	-24	29	-62

<i>Efnahagsreikningur Kvikmyndahallarinnar ehf.</i>	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2015</i>
Eignir			
Fjárfestingareignir	1.317	1.488	1.475
Tekjuskattseign	78	62	70
Skammtímakröfur	32	12	24
Handbært fé	5	4	8
Eignir samtals	1.433	1.565	1.577
Eigið fé			
Hlutfé	326	326	326
Óráðstafað eigið fé	-120	-91	-154
Eigið fé samtals	206	234	172
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	1.091	1.073	1.066
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	29	29	30
Aðrar skammtímaskuldir	108	228	309
Skuldir samtals	1.227	1.331	1.405

<i>Sjóðstreymi Kvikmyndahallarinnar ehf.</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Handbært fé til rekstrar	-4	61	35
Fjárfestingarhreyfingar	-4	-146	-67
Fjármögnunarhreyfingar	-30	84	36
Breyting á handbæru fé	-38	-1	4
Handbært fé í ársbyrjun	43	5	4
Handbært fé í lok árs	5	4	8

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

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

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu félaganna frá árslok 2015 til dagsetningar þessarar lýsingar.

Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. starfa á íslenska fasteignamarkaðnum og er eina fasteignin í eigu félaganna að Fossaleyni 1 í Reykjavík en fasteignin er sérhæft atvinnuhúsnæði til íþróttaiðkunar og annarar afþreyingar. Allar tekjur lántaka eru þar af leiðandi vegna sérhæfðs rekstrar á sviði íþróttar og afþreyingar á höfuðborgarsvæðinu. Ekki liggja fyrir upplýsingar um stærð markaðar fyrir sambærilegt húsnæði og er í eigu lántaka, þ.e. fasteignir á sviði íþróttar og afþreyingar.

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 réttihátt. 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 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 fölum hlutum í viðkomandi félagi í hlutfalli við hlutafjáreign 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 Knattahallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. eru skipaðar einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Páls V. Bjarnasonar framkvæmdastjóra Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.

Helgi S. Gunnarsson (fæddur 7.9.1960) hefur verið stjórnarmaður Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. frá 2010. Helgi hefur verið forstjóri Regins hf. frá því það hóf starfsemi 2009. Helgi var framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. og dótturfélaga 2006-2009, framkvæmdastjóri Nýsis fasteigna ehf. og dótturfélaga 2005-2006 og sviðstjóri framkvæmdasviðs VSÓ Ráðgjafar ehf. og einn af eigendum þess 1989-2004. Helgi hefur M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet (1983), er byggingatæknifræðingur frá Tækniskólanum (Háskólinn í Reykjavík) (1986) og hefur lokið prófum sem húsasmiður og húsasmiðameistari. Helgi er stjórnarmaður RA 7 ehf., Fasteignafélagsins Óðinsvé ehf., Stórhöfða ehf., VIST ehf., Almenna byggingafélagsins ehf., Summit ehf., RA8 ehf., Reginn atvinnuhúsnæðis ehf., Goshóls ehf., Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., RA 6 ehf., RA 5 ehf. og Smáralindar ehf. Helgi sat í stjórnnum eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: 101 Skuggi ehf. (varamaður), Smáralind ehf. (stjórnarformaður), Laugarnesbyggð ehf. (stjórnarformaður), Laugavegsreitir ehf. (stjórnarformaður), Reginn atvinnuhúsnæði ehf. (stjórnarmaður), Reginn A2 ehf. (stjórnarmaður), Reginn A3 ehf. (stjórnarmaður), Fasteignafélag Íslands ehf. (stjórnarformaður), Reginn íbúðarhúsnæði ehf. (stjórnarmaður), Vogabyggð ehf. (stjórnarmaður), Smáabyggð ehf. (stjórnarmaður), Þróunarfélagið BRB ehf. (stjórnarformaður), Grípir ehf. (stjórnarmaður), HÐR1 ehf. (stjórnarmaður), HÍ1 ehf. (stjórnarformaður), Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. (stjórnarformaður), Laugavegsreitir ehf. (stjórnarmaður), HÍ1 ehf. (stjórnarmaður), Hömlur þróunarfélag ehf. (stjórnarmaður), Laugarnesbyggð ehf. (stjórnarmaður), Barnasmárin ehf. (stjórnarmaður), Þróunarfélagið BRB ehf. (stjórnarmaður).

Páll V. Bjarnason (fæddur 28.3.1982) hefur verið varamaður Knatthallarinnar ehf. og Kvitmyndahallarinnar ehf. frá 2016. Páll hefur verið framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis ehf. frá 2016. Páll var sviðsstjóri Fasteignaumsýslu Regins 2014-2015, verkefnisstjóri hjá Reginn hf. 2010-2014, starfsmaður á framkvæmdasviði VSÓ Ráðgjafar ehf. 2008 og byggingarverktakafyrirtækisins Verkþing ehf. 1998-2006. Páll hefur MSc. gráðu í byggingaverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík (2011), BSc. gráðu í Byggingartæknifræði frá sama skóla (2009), er með meistarabréf í húsasmiði (2010), raungreinadeildarpróf frá Tæknisháskóla Íslands (2004) og sveinsbréf í húsasmiði frá Iðnskólanum í Hafnarfirði (2002). Páll situr ekki og hefur ekki setið í stjórnnum félaga á síðustu fimm árum.

Í ársreikningi Knatthallarinnar ehf. fyrir 2015 kemur fram að hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu 2015, en framkvæmdastjórn félagsins er hjá Reginn hf. Í ársreikningi Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir 2015 kemur fram að enginn starfsmaður var hjá félaginu á árinu 2015 en Reginn hf. annast rekstur félagsins. Móðurfélagið, Reginn hf., hefur gengið til samninga við ISS Ísland ehf. um yfirtöku meginhluta þeirra rekstrarþátta sem Fasteignaumsýsla Regins hf. hefur sinnt. Er þar meðal annars um að ræða stoð- og þjónustustarfsemi sem tilheyrir fasteignunum að Fossaleyni 1. Hefur þetta í för með sér að starfsmönnum Knatthallarinnar ehf. mun fækka.

Stjórnarmaður og varamaður 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, lántakans, stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Hvorki stjórnarmaður né varamaður 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 eða varamanns í stjórn 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 lánaþyrngreiðslu 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 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 teyllum 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 eignir að verðmæti um 400 milljarða króna í virkri stýringu, skv. ársreikningi rekstrarfélagsins fyrir árið 2015.

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, vikur 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 sjóðsdeild 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.

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi Stefnis hf. fyrir árið 2015 námu hreinar rekstrartekjur 2.546 milljónum kr. en um 91% þeirra voru umsýslu- og árangurstengdar þóknanir rekstrarfélagsins. Hagnaður eftir skatta nam 1.170 milljónum kr. á tímabilinu. Heildareignir rekstrarfélagsins námu 3.645 milljónum kr. og eigið fé 2.707 milljónum kr. í árslok 2015.

Framangreindar upplýsingar eru skv. endurskoðuðum ársreikningi Stefnis hf. fyrir árið 2015, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga rekstrarfélagsins á vef þess, www.stefnir.is.

4.9.2. Tilgangur Stefnis hf.

Samkvæmt 3. gr. samþykktu 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 fjármálagerna 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. samþykktu 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. samþykktu félagsins. Þar segir jafnframt að menn öðlist þó eigi atkvæðisrétt fyrr en að liðnum 14 dögum frá því að nafn þeirra var skráð í hlutaskránnu. Samkvæmt 5. gr. samþykktu félagsins fylgja engin sérreittindi 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 sjóðsstjóra 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 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 Iceland hf. Að mati rannsóknarmiðstöðvarinnar stóðst Stefnir hf. úttektarferlið, sem KPMG ehf. annaðist, og taldist því fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum. Stefnir hlaut á árinu 2015 endurnýjun viðurkenningarinnar sem gildir til tveggja ára.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samþykktu 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 hlutfélög.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. samþykktu 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 þrír stjórnarmanna sækja fund og til gildrar 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 verknæð samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutfélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða

opinber gjöld, sbr. 2. mgr. 11. gr. samþykktu 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 hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá júní 2009. Hún hefur starfað sem framkvæmdastjóri Veritas Capital ehf. frá 2013. Hún var framkvæmdastjóri starfsþróunarsviðs hjá Marel hf. 2009-2013, framkvæmdastjóri rekstrar- og fjárfestingaverkefna hjá Moderna Finance ehf. 2007-2009, framkvæmdastjóri L&H holding ehf. 2003-2007 og gegndi samhliða starfi framkvæmdastjóra hjá Lyf og Heilsu ehf. 2003-2006. Hrund hefur M.Sc. gráðu í alþjóða stjórnun og markaðsfræði frá Copenhagen Business School og Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Hrund er stjórnarformaður Artasan ehf. og Gengur vel ehf. og stjórnarmaður í stjórnnum eftirtalinna félaga: Eimskipafélag Íslands hf., Holdor ehf. og Stjankur ehf., auk þess að vera framkvæmdastjóri þess síðast nefnda. Að auki er Hrund stjórnarmaður í Viðskiptaráði Íslands og félagasamtökunum Iceland Health. Fyrrum stjórnarseta hennar síðustu fimm ár: Verital Capital ehf., (stjórnarmaður), Árnason Faktor ehf. (stjórnarmaður), Menntasjóður Viðskiptaráðs Íslands ses. (stjórnarmaður). Að auki hefur Hrund setið í stjórn Lífeyrissjóðs Verzlunarmanna, í stjórn SVÞ – samtaka verslunar og þjónustu og í framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins.

Jökull Heiðdal Úlfsson (fæddur 20.7.1963) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá mars 2013. Hann hefur verið forstöðumaður mannauðsmála hjá Arion banka hf. frá lok árs 2015 en var forstöðumaður A plús á þróunar- og markaðssviði Arion banka hf. 2012-2015, 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 verðbréfaþjónustu 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, hefur lokið prófi í verðbréfa viðskiptum og „Leadership in Lean Environments Programme“ hjá INSEAD/McKinsey&Company. Jökull situr ekki í stjórn annarra félaga en Stefnis hf. og sat í stjórn OKKAR líftryggingar hf. á síðustu 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 viðtæka 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. og Icepharma hf. Hann situr í stjórnnum ARC hf. ARC Services ehf., Admit ehf., Dreka Holding ehf., Lyfjaþjónustunnar ehf. og Olíudreifingar ehf. (varamaður). Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Arion banki hf. (stjórnarmaður), ARC Mining ehf., Modum Energy ehf. (stjórnarmaður), Olíudreifing ehf. (stjórnarmaður), Parlogis ehf. (stjórnarmaður og síðar stjórnarformaður). Að auki sat Kristján í framkvæmdastjórn Lyfjaþjónustunnar ehf.

Ragnhildur Sophusdóttir (fædd 26.08.1976) hefur setið í stjórn Stefnis hf. á aðalfundi félagsins í mars 2016. Hún hefur frá árinu 2010 starfað á lögfræðisviði Arion banka hf. Hún hefur lokið Cand. Jur. prófi frá Lagadeild Háskóla Íslands og öðlast héraðsdómslögmannsréttindi árið 2011. Ragnhildur situr ekki í stjórn annarra félaga en Stefnis hf. Fyrrum stjórnarseta hennar síðustu fimm ár: Teiti ehf. (meðstjórnandi) og AB 1000 ehf. (meðstjórnandi).

Þórður Sverrisson (fæddur 24.4.1952) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá mars 2014. Hann var forstjóri Nýherja hf. 2001-2013, en var áður framkvæmdastjóri hjá hf. Eimskipafélagi Íslands og Stjórnunarfélagi Íslands og hefur auk þess viðtæka reynslu af stjórnarsetu. Þórður hefur Cand. Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og stundaði framhaldsnám í rekstrarhagfræði við Viðskiptaháskólann í Gautaborg. Hann situr í stjórn HB Granda hf og Litmynda hf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Applicon Holding ehf. (stjórnarmaður), Applicon ehf. (stjórnarformaður), Áning fjárfestingar ehf. (stjórnarmaður), B37 ehf. (stjórnarmaður/framkvæmdastjórn), Innovit, nýsköpunar- og frumkvöðlasetur ehf. (stjórnarmaður), KLAKE INNOVIT ehf. (stjórnarformaður og síðar stjórnarmaður), Klisja ehf. (varamaður), Roka ehf. (stjórnarmaður/framkvæmdastjórn), Sense ehf. (stjórnarformaður), Simdex ehf. (stjórnarmaður), Skygnir ehf. (stjórnarformaður), TM Software ehf. (stjórnarformaður), Viðja viðskiptaumsjón ehf. (stjórnarformaður) og Vigor ehf. (stjórnarformaður).

Varamenn í stjórn Stefnis eru tveir.

Ásgerður Hrönn Sveinsdóttir (fædd 25.5.1968) hefur verið varamaður í stjórn Stefnis frá aðalfundi félagsins í mars 2016. Hún hefur verið sviðsstjóri þjónustustýringar og þjónustukjarna viðskiptabankasviðs Arion banka hf. frá ársbyrjun 2016. Á árunum 2010-2015 var hún svæðis – og útibússtjóri fyrir Reykjavík austur hjá Arion banka hf. Ásgerður hefur því viðtæka reynslu af viðskiptabankastarfsemi og hefur gengt fjölda starfa henni tengdri. Hún hefur MBA. gráðu frá Háskólanum í Reykjavík og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði. Ásgerður situr í stjórn Tekjuverndar ehf. og hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga síðustu fimm ár.

Þórhallur Örn Guðlaugsson (fæddur 10.9.1962) hefur verið varamaður í stjórn Stefnis frá aðalfundi félagsins í mars 2016. Hann hefur verið dósent við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands frá 2000. Þórður hefur Ph.D gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands, MSc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla, B.Sc. gráðu í alþjóðamarkaðsfræði frá Tækniháskóla Íslands og B.Sc. gráðu í iðnrekstrarfræði frá sama skóla. Hann situr í stjórn Farfugla ses., Ísfugls ehf., Reykjabúsins ehf. og Thor ehf. Þórður var varamaður í stjórn Farfugla ses á síðustu fimm árum.

Allir stjórnarmenn og varamenn í stjórn Stefnis hf. eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, Stefni hf. sjálfum og daglegum stjórnendum þess, utan að stjórnarmennirnir Jökull H. Úlfsson og Ragnhildur Sophusdóttir ásamt varamanninum Ásgerði Hrönn Sveinsdóttur eru háð Arion banka hf., móðurfélagi Stefnis hf.

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum Kristjáni Jóhannssyni og Þórði Sveirissyni ásamt Sigríði Guðmundsdóttur innri endurskoðanda hjá Marel. Meirihluti nefndarmanna er óháður félaginu og móðurfélagi þess.

Stjórn Stefnis hefur skipað starfskjaranefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum Hrund Rudolfsdóttur, forstjóra Veritas, Jökli H. Úlfssyni, forstöðumanni Mannauðs hjá Arion banka hf. og Þórði Sverrissyni, sjálfstætt starfandi, en starfskjarastefnu Stefnis er að finna á vefsíðu rekstrarfélagsins, www.stefnir.is/um-stefni/reglur-og-samthyktir. Stjórnin hefur ekki skjalfest stefnu í samfélagslegri ábyrgð.

Áhættustýring og virkt innra eftirlit er ein af meginstoðum ábyrgs rekstrar sjóðastýringarfyrirtækis. Öll rekstrartengd áhætta innan rekstrarfélagsins er greind reglubundið og metin, en félagið býr yfir stjórnþækjum sem samanstanda 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 Ernst & Young ehf.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. samþykkt 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 hlutafélög, einkahlutafélög, 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 og hefur lokið prófi í verðbréfiðskiptum. Flóki er stjórnarformaður B37 ehf., SF1 slhf., SFIGP ehf., SF VI GP ehf. og SRE-F11 ehf., er stjórnarmaður í Gen hf. og varamaður í stjórn SF III GP ehf. Hann er auk þess stjórnarmaður í Lýðheilsufélagi Vesturbæjar og Nýsköpunarsjóði námsmanna. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: SF V GP hf. (stjórnarmaður og síðar stjórnarformaður), SF V GP hf. (stjórnarmaður og síðar stjórnarformaður) og SRE II slhf. (stjórnarformaður).

Jón Finnbogason (fæddur 4.8.1973) hefur verið sjóðstjóri REG 1 frá því í maí 2014 en hann hefur verið forstöðumaður skuldabréfa hjá Stefni hf. frá apríl 2013. Jafnframt gegnir Jón stöðu staðgengils framkvæmdastjóra. Jón starfaði áður sem aðstoðarframkvæmdastjóri Viðskiptabankasviðs Íslandsbanka hf. og þar áður sem forstjóri Byrs hf. Áður en Jón gekk til liðs við Byr hf. var hann starfsmaður Rekstrarfélags Kaupþings banka hf. (nú Stefnir hf.) sem sjóðstjóri sérhæfðra skuldabréfasjóða. Jón hefur starfað á fjármálamarkaði frá árinu 1998. Jón útskrifaðist sem

lögfræðingur frá Háskóla Íslands, er með lögmannsréttindi og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Jón er stjórnarmaður í Fimleikar ehf. og Fimleikasjóði Íslands. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Gamli Byr (framkvæmdastjórn), TerisPlús ehf. (stjórnarformaður), Reiknistofa bankanna hf. (meðstjórnandi), Allianz Ísland hf. söluumboð (meðstjórnandi), Hringur-eignarhaldsfélag ehf. (meðstjórnandi), BYR hf. (framkvæmdastjórn) og Teris-framtíð ehf. (stjórnarformaður).

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 kærú 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 Þórði Sverrissyni undanskildum hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum. Þórður Sverrisson var varamaður í stjórn Klisju ehf. þegar félagið var úrskurðað gjaldþrota í janúar 2015. Stjórn rekstrarfélagsins telur enga hugsanlega hagsmunaaðrekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrngreiðslu 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. Vefur Stefnis hf. er á slóðinni 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 útivistun 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.

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi Arion banka fyrir árið 2015 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 86,6 milljörðum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 27 milljarður kr. Hagnaður eftir skatta nam 49,3 milljarði kr. á árinu. Arðsemi eigin fjár var 28,1%, en 10,4% af reglulegri starfsemi. Heildareignir bankans námu 1.011 milljörðum kr. í lok árs 2015 og eigið fé bankans 192,8 milljörðum kr. sem samsvarar 24,2% eiginfjárlutfalli. Framangreindar upplýsingar eru úr endurskoðuðum ársreikningi bankans fyrir árið 2015 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
Guðrún Johnsen	05.04.1973	Varaformaður
Benedikt Olgeirsson	04.10.1961	Stjórnarmaður
Brynjólfur Bjarnason	18.07.1946	Stjórnarmaður
Kirstín Þ. Flygenring	19.05.1955	Stjórnarmaður
Måns Erik Anders Höglund	24.05.1951	Stjórnarmaður
Þóra Hallgrímsdóttir	12.04.1974	Stjórnarmaður
Björg Arnardóttir	05.06.1980	Varamaður
Sigurbjörg Ásta Jónsdóttir	07.04.1970	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.

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 Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogur, og löggiltu endurskoðendurnir og aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda, Pálína Árnadóttir og Pétur Hansson (vegna reiknings Stefnis hf.) og Páll Grétar Steingrímsson og Gunnar Þorvarðarson (vegna reiknings Arion banka hf.), fyrir Deloitte 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 Iceland hf. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Nasdaq Iceland hf 17. desember 2013, 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 verðbréfaviðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq 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.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku aukningar á þegar útgefnum flokki eignavarinnna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 1 fagfjárfestastjóði sem rekinn er af Stefni hf. Sótt verður um töku skuldabréfa að fjárhæð 1.500.000.000 kr. til viðskipta, sem öll hafa verið seld en áður hafa verið seld og tekin til viðskipta skuldabréfa að fjárhæð 5.500.000.000 kr. Auðkenni flokksins er REG1 12 1. Nasdaq Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef aukning skuldabréfaflokksins verður tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsingin er gerð í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. 17. desember 2013. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku, er birt á Íslandi og er gefin út í einu skjali.

Lýsingu þessa skal 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 þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki eða umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

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

Upplýsingar í lýsingu þessari byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar verðbréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, 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. Fjárfestar eru minntir á að fjárfesting í verðbréfum sem gefin eru út af sjóðnum er 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, sem gefin eru út af 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, sem gefin eru út af útgefanda, sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á verðbréfum, sem gefin eru út af 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 Stefni hf. kunna að hafa í tengslum við að aukning skuldabréfaflokksins verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf.:

- Arion banki hf. er eigandi Stefns hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins REG 1 sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Stefni hf. hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna, en þóknun Stefns

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 skuldabréfaeigenda 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 aukningu skuldabréfaflokksins tekna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq 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, meirihluti 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.

Útgefanda og Arion banka hf., sem umsjónaraðila 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 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgefandi og bankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. og Stefnis hf. um hagsmunaárekstra og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, er að finna á vefslóðinni <https://www.arionbanki.is/bankinn-/stjornarhaettir/reglur-og-skilmalar/>. Reglur Stefnis hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 471/2014 um skipulagskröfur rekstrarfélaga verðbréfasjóða og 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, er að finna á vefslóðinni http://stefnir.is/um-stefni/reglur-og-samthykkir/#reglur_vegna_hagsmunaarekstra.

5.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „REG 1“, „útgefanda“ eða „sjóðsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fagfjárfestingsjóðsins 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 Nasdaq verðbréfamíðstöð 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“, „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 „Nasdaq verðbréfamistöðvar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq verðbréfamistöðvar 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, Katrínartúni 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 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.

Í lýsingu þessari skulu skilgreind orð í eintölu jafnframt taka til fleirtölumyndar orðsins, og öfugt. Einnig skulu orð tilgreind án greinis jafnframt taka til orðanna með greini, og öfugt.

5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef Stefni hf. á slóðinni www.stefnir.is/sjodir. Fjárfestar geta óskað eftir og nálgast prentað eintak hjá Stefni hf., Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

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 Nasdaq verðbréfamistöð hf., ársreikningur útgefanda fyrir árin 2013, 2014 og 2015, núgildandi reglur sjóðsins, niðurstöðuskýrsla virðismats PricewaterhouseCoopers ehf. á Fossaleyni 1, ársreikningar Knaðthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árin 2013, 2014 og 2015 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 á vefslóðinni www.stefnir.is/kaupholl og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum stofnunarinnar. Upplýsingar um Knaðthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf. eru fengnar frá félögunum 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 fagfjárfestasjóðs fyrir fjárhagsárin 2013 og 2014. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga REG 1 fagfjárfestasjóðs.

Reykjavík, 10. maí 2016

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir

löggiltur endurskoðandi

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogur, hefur endurskoðað ársreikning REG 1 fagfjárfestasjóðs fyrir fjárhagsárið 2015. Áritun framangreinds reiknings var án athugasemda. Deloitte ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan ársreikning REG 1 fagfjárfestasjóðs.

Reykjavík, 10. maí 2016

Fyrir hönd Deloitte ehf.

Pálína Árnadóttir

löggiltur endurskoðandi

Pétur Hansson

löggiltur endurskoðandi

Stjórnarmaður Knatthallarinnar ehf., kt. 521009-2170, og Kvikmyndahallarinnar ehf., kt. 521009-2090, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, sem eru lántakar hjá útgefandanum REG 1 fagfjárfestasjóði 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, 10. maí 2016

Fyrir hönd Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

Helgi S. Gunnarsson

stjórnarmaður Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir fjárhagsárin 2013, 2014 og 2015. 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, 10. maí 2016

Fyrir hönd KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

löggiltur endurskoðandi

5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Staðgengill framkvæmdastjóra og forstöðumaður skuldabréfa hjá Stefni hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans REG 1 fagfjárfestisjóðs, kt. 680912-9390, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsir því yfir að samkvæmt hans 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, 10. maí 2016

Fyrir hönd Stefnis hf.

Jón Finnbogason

staðgengill framkvæmdastjóra og forstöðumaður skuldabréfa hjá Stefni hf.

**6. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR 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 fagfjárfestastjóður, 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 útgefenda.*

Framkvæmdarstjóri Stefnis hf.

Flóki Halldórsson, kt. 291273-4329, Hávallahata 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

Handwritten initials and signature in the bottom right corner.



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

SH SA



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 lánssamningnum er samtals:</u> 5.500.000.000,00 ISK. 2. <u>Veðtryggt:</u> Útgefandi hefur veð í fasteignum að Fossaleyni 1,

rei OA



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	Reykjavík (Egilshöll), fastanúmer 225-9527 og 230-7183. Ásamt veði í almennu fjárkröfum þeim tengdum. 3. <u>Verðtrygging</u>: Vísitala Neysluverðs. Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna útgefanda við fjárfestingar í: i) Lánssamningi við Knatt höllina ehf. kt. 521009-2170 ii) Lánssamningi við Kvíkmyndahöllina ehf. 521009-2090 iii) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.
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 á Íslandi. 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. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti 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.
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra

fi SA



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	skuldabréfaeigenda. Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánsamningum 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 útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: - Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. - Brotið er gegn ákvæði 1. mgr (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök tryggingu eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. - Útgefandi gerir breytingar á lánsamningi við Knatthöllina ehf., kt. 521009-2170 og/eða Kvikmyndahöllina ehf., kt. 521009-2090 hins vegar, eða veðtryggingum að baki lánsamningunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæði þessa. - Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2. mgr. 14. gr. reglna útgefanda. - Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi. Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfafloknum 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 standa á bak við lánsamninga 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 skuldabréfafloknum.
Skilmálabreyting	: Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfafloknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefinna 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

Framsal	:	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 lokagjaldþaga, 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 I, kt. 680912-9390.

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

Engar.

Handwritten initials and signature.



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.

FA 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. ÁRSREIKNINGAR ÚTGEFANDA 2013, 2014 OG 2015

REG 1
Fagfjárfestasjóður
Ársreikningur 2013

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um breytingar á hreinni eign	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 fagfjárfestastjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. mars 2014

Í stjórn félagsins:

Arnell Þurloðsson
Snjólfur Ólafsson
Jónni S. Mjallan
Kjartan Jónsson
Svara Bjarnsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Elmi Handórn

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í REG 1

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning REG 1 fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, 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 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 að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, 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 sjóðsins á árinu 2013, efnahag hans 31. desember 2013 og breytingu á hreinni eign á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 11. mars 2014.

Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 2013

			16.10.-31.12
	Skýr.	2013	2012
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5		
Vaxtatekjur og verðbætur		423	98
Vaxtagjöld og verðbætur		(414)	(96)
Hreinar fjármunatekjur		<u>9</u>	<u>2</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslupóknun	6	<u>9</u>	<u>2</u>
		<u>9</u>	<u>2</u>
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7	5.679	5.620
Fjárfestingar samtals	12	5.679	5.620
Aðrar eignir		1	0
Aðrar eignir samtals		1	0
Eignir samtals		5.680	5.620
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	10	1	1
Útgefin skuldabréf	11	5.676	5.617
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		3	1
Aðrar skammtímaskuldir	8	0	1
Aðrar skuldir samtals		5.679	5.619
Skuldir samtals		5.680	5.620
Hlutdeildarskírteini		0,71	0,62
Fjöldi eininga (í millj.)		0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	10	1,18	1,03

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2013

	Skýr.	2013	16.10.-31.12 2012
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	1
		0	1
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		0	1
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		1	0
Hlutdeildarskírteini í lok ársins	10	1	1

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2013

	Markaðs- verð	Eign 2013 %	Eign 2012 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Lánssamningar við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf.	5.679	100	100	0	0	100
Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé	0	0	0	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	5.679	100	100	0		

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 reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna 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 ársbyrjun 2014. 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. Umsýsluþóknun

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

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánssamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánssamningum. Í bókhaldi sjóðsins eru lánssamningarnir uppreiknaðir miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

8. Aðrar skuldir

Til annarra skulda telst úppgerður 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 hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum teljast til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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. Raunávöxtun sjóðsins REG 1 miðað við 31. desember 2013 er:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	2,59%
Síðustu 6 mánuði	5,45%
Síðustu 12 mánuði	10,51%

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2013	1	1,18
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	5.676
----------------------	-------

Greiðslur af útgefnum skuldabréfum í árslok 2013 greinast þannig:

Til greiðslu 2014	186
Til greiðslu 2015	144
Til greiðslu 2016	144
Til greiðslu 2017	144
Til greiðslu 2018	144
Til greiðslu síðar	4.914
	<u>5.676</u>

12. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	5.679	100	5.679	100
	<u>5.679</u>	<u>100</u>	<u>5.679</u>	<u>100</u>

REG 1
Fagfjárfestasjóður
Ársreikningur 2014

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um breytingar á hreinni eign	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 fagfjárfestastjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Enginn hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam einni milljón króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:

Arndur Rudolfsdóttir

Þórunn Bjarnadóttir

Þórunn Gunnarsdóttir

Jóhann L. Elfrann

Þórunn Gunnarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Þórunn Gunnarsdóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í REG 1

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning REG 1 fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma áritun og skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, 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 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 að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatid er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. 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 sjóðsins á árinu 2014, efnahag hans 31. desember 2014 og breytingu á hreinni eign á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 26. febrúar 2015

Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 2014

	Skýr.	2014	2013
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5		
Vaxtatekjur og verðbætur		276	423
Vaxtagjöld og verðbætur		(267)	(414)
Hreinar fjármunatekjur		9	9
Rekstrargjöld			
Umsýslupóknun	6	9	9
		9	9
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	0

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7	5.590	5.679
Fjárfestingar samtals	12	5.590	5.679
 Aðrar eignir		1	1
Aðrar eignir samtals		1	1
Eignir samtals		5.591	5.680
 Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	10	1	1
Útgefin skuldabréf	11	5.588	5.676
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		2	3
Aðrar skammtímaskuldir	8	0	0
Aðrar skuldir samtals		5.590	5.679
Skuldir samtals		5.591	5.680
 Hlutdeildarskírteini		0,82	0,71
Fjöldi eininga (í millj.)		0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins	10	1,36	1,18

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	0
		0	0
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		0	0
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		1	1
Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins.....	10	1	1

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2014

	Markaðs- verð	Eign 2014 %	Eign 2013 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Lánssamningar við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf.	5.590	100	100	0	0	100
Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé	0	0	0	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	5.590	100	100	0		

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 reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna 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 ársbyrjun 2015. 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. Umsýsluþóknun

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

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánssamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánssamningum. Í bókhaldi sjóðsins eru lánssamningarnir uppreiknaðir miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

8. Aðrar skuldir

Til annarra skulda telst úppgerður 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 teljast til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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. Raunávöxtun sjóðsins REG 1 miðað við 31. desember 2014 er:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	5,93%
Síðustu 6 mánuði	8,65%
Síðustu 12 mánuði	14,24%

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2014	1	1,36
31. desember 2013	1	1,18
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	5.588
----------------------	-------

Greiðslur af útgefnum skuldabréfum í árslok 2014 greinast þannig:

Til greiðslu 2015	187
Til greiðslu 2016	146
Til greiðslu 2017	146
Til greiðslu 2018	146
Til greiðslu 2019	146
Til greiðslu síðar	4.817
	5.588

12. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	5.590	100	5.590	100
	5.590	100	5.590	100

REG 1
Fagfjárfestasjóður
Ársreikningur 2015

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðra endurskoðenda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um breytingar á hreinni eign	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 af rekstri sjóðsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í árslok nam einni milljón króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. febrúar 2016.

Í stjórn félagsins:

Stefni Rindal
Kjetil Rasmussen
Lávar Björnadóttir
Páll Simeir
Jónni L. Elmann

Framkvæmdastjóri:

Flóri Hauðmann

Áritun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í REG 1

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning REG 1 fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir REG 1.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðenda

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, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig, að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 2015, efnahag hans 31. desember 2015 og breytingu á hreinni eign sjóðsins á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Reykjavík, 23. febrúar 2016.

Deloitte ehf.


Pálina Árnadóttir
Endurskoðandi


Pétur Hansson
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur 2015

	Skýr.	2015	2014
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5		
Vaxtatekjur og verðbætur		314	276
Vaxtagjöld og verðbætur		(305)	(267)
Hreinar fjármunatekjur		9	9
Rekstrargjöld			
Umsýslupóknun	6	9	9
		9	9
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	0

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7	7.066	5.590
Fjárfestingar samtals	12	7.066	5.590
Handbært fé		1	1
Aðrar eignir samtals		1	1
Eignir samtals		7.067	5.591
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	10	1	1
Útgefin skuldabréf	11	7.062	5.588
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		1	2
Aðrar skammtímaskuldir	8	3	0
Aðrar skuldir samtals		7.066	5.590
Skuldir samtals		7.067	5.591
Hlutdeildarskírteini		0,94	0,82
Fjöldi eininga (í millj.)		0,60	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	10	1,57	1,36

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	0
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	0
		0	0
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		0	0
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		1	1
Hlutdeildarskírteini í árslok	10	1	1

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

	Markaðs- verð	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Lánssamningar við Knatthöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf.	7.066	100	100	0	0	100
Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé	0	0	0	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	7.066	100	100	0		

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 reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna 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 ársbyrjun 2016. 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. Umsýslupóknun

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

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánssamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánssamningum. Í bókhaldi sjóðsins eru lánssamningarnir uppreiknaðir miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum. Aukið var við útgáfuna á árinu sem nemur 1.514 millj. kr. í árslok,

8. Aðrar skuldir

Til annarra skulda telst úppgerður 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 teljast til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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. Raunávöxtun sjóðsins REG 1 miðað við 31. desember 2015 er:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	4,42%
Síðustu 6 mánuði	6,97%
Síðustu 12 mánuði	12,75%

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2015	1	1,57
31. desember 2014	1	1,36
31. desember 2013	1	1,18

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. Aukið var við útgáfuna á árinu sem nemur 1.513 millj. kr. í árslok.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð lán	7.062
----------------------	-------

Greiðslur af útgefnum skuldabréfum í árslok 2015 greinast þannig:

Til greiðslu 2016	230
Til greiðslu 2017	189
Til greiðslu 2018	189
Til greiðslu 2019	189
Til greiðslu 2020	189
Til greiðslu síðar	6.076
	7.062

12. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	7.066	100	7.066	100
	7.066	100	7.066	100

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 lánssamninga.

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 só
ET.

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 tilheyrja;
 - 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 þóknunir

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 lausafjárs 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 fyrirbyggjandi 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
GAB
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 tilviki 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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "TU 50", "GBA", and "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 fráðregnum 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.

50
JLC
GAB
ET

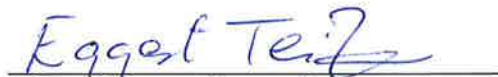
Rekstrarfélagi sjóðsins er einu heimilt að gera breytingar á reglum þessum. Slík heimild er þó háð samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins, m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu.

Reykjavík, 25. september 2012

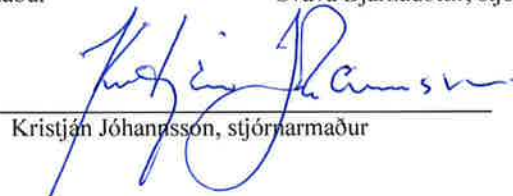
Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun


Hrund Rudolfsdóttir, stjórnarformaður


Snjólfur Ólafsson, stjórnarmaður


Eggert Teitsson, stjórnarmaður


Svava Bjarnadóttir, stjórnarmaður


Kristján Jóhannsson, stjórnarmaður

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

Fyrirtekkjaráðgjöf

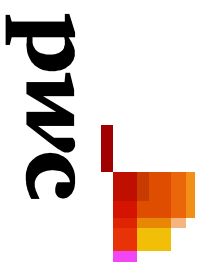
Reginn hf. *Verðmat á Egilshöll*

Trynaðarnál

12. október 2015



pwc



12. október 2015

Í samræmi við samning dags. 1. október 2015 „Samningur um verðmat á Eglishöll“ setjum við fram í þessari skýrslu niðurstöðu verðmats okkar á fasteignumni Eglishöll við Fossaleyni 1 í Reykjavík. Í Eglishöll er fjölbreytt starfsemi, þar er meðal annars knattspyrnuhús, skautasvell og kvikmyndahús.

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

Magnús G. Eyjólfsson
Sérfræðingur - Fyrirtækiaráðgjöf
Sími: +354 550 5243
Farsími: +354 840 4319
magnus.eyjolfsson@is.pwc.com

Helga Kristín Jóhannsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækiaráðgjöf
Sími: +354 550 5231
Farsími: +354 840 5231
helga.k.johannsdottir@is.pwc.com

Reginn ehf. („Reginn“ eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC“) framkvæmdi verðmat á Eglishöll. Verðmatið er framkvæmt vegna fyrirhugaðrar veðsetningar eignarinnar.

Framkvæmd matsins hefur alfarid mólast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Regins lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Regins hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Niðurstöður skýrslunnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Regn og umsjónaraðila fjármögnunar. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðum hennar er á engan hátt á ábyrgð PwC. PwC mun ekki undir neinum kringumstæðum veita þriðja aðila aðgang að skýrslunni.

Virðingarfyllt,

PricewaterhouseCoopers ehf.

*PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Ísland
S: 550 5300*

PricewaterhouseCoopers ehf. er hluti af PwC International

Efnisyfirlit

Niðurstaða verðmats PwC	2
Forsendur	3
Aðferðafræði	4
Mat á virði: Egilshóll	5
Viðaukar	6

Niðurstaða verðmats PwC



Egilshöll, Fossaleyni 1

Verðmæti er á bilinu 8,8 – 9,4 ma.kr.

Forsendur

Upplýsingar

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá Regin og opinberum aðilum. Stuðst var við upplýsingar frá erlendum upplýsingaveitum.

Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjárlkostnað fyrir samberilegar eignir á markaði og hins vegar á almennti markaðsnálgun fyrir leigugeignir á Íslandi.

Aðferðafræði

PwC byggir mat sitt á virði fasteignarinnar út frá núvirtu sjóðstreymislíkani. Sjóðstreymi byggist á nettó leigutekjum, eða leigutekjum að frádrægnum kostnaði við rekstur fasteignar.

Leigutekjur verðmatsins byggja á fyrirbyggjandi leigusamningum fasteignarinnar og áætlunum stjórnenda Regins um leigutekjur til framtíðar. PwC ber saman tekjur rekstraráætlana við eigið mat á markaðsleigu til framtíðar en leggur ekki mat á leigusamninga að öðru leyti.

PwC áætlar stjórnunarkostnað en annar kostnaður er fenginn úr rekstraráætlunum Regins og byggir á sögulegum kostnaði. Allt viðhald vegna fasteigna er gjaldfært.

Skattspörum

PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eignarinnar og ekki er gert ráð fyrir að skattstofn myndist á líftíma eignarinnar.

Rekstrarkostnaður samantekt

Viðmiðunardagur verðmats er 1.10.2015.

Fasteignagjöld, tryggingar, viðhaldskostnaður, stjórnunarkostnaður og annar rekstrarkostnaður eru samkvæmt rekstraráætlun Regins.

Nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI)

Árlegar nettó leigutekjur (NOI) fasteigna eru methar á eftirfarandi hátt:

$$\begin{aligned} & \text{Heildar leigutekjur} \\ & \div \text{Fasteignagjöld og tryggingar} \\ & \div \text{Viðhald og rekstur fasteigna} \\ & \div \text{Stjórnunarkostnaður} \\ & = \text{Nettó leigutekjur (NOI)} \end{aligned}$$

Aðferðafræði

Verðmatslíkan

- PwC byggir verðmat sitt á núvirtu sjóðstreymislíkani þar sem virði fasteignarinnar grundvallast á núverandi leigusamningum auk áætlana Regins. Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmóðelsins geta hins vegar tekið breytingum vegna fyrirseðra breytinga á nýtingu, hækkunar leigu eða breytingar á rekstrarkostnaði, sbr. viðhald.

- Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárfleði til framtíðar og er núvirðingu fjárfleðisins ætlað að endurspegla tímanvirði peninga. Fjöldi ára við mat á fasteignunum er 50 ár og gert er ráð fyrir að hrakvirði eigna sé núll í lok líftíma.

- Til grundvallar núvirðingar fjárfleðis liggur vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (WACC). Forsendur ávöxtunarkröfunnar liggja annars vegar í CAPM-módelinu um ávöxtunarkröfu eigin fjár og hins vegar kröfu lánsfjár sem byggir á lánskjöllum félagsins í skuldabréfaútboði.

- Til þess að koma í veg fyrir skammtímasveiflur notum við sex mánaða meðaltal til að meta áhættulausa vexti.

- Óvoguð Beta er byggð á nálgun fyrir fasteignafélög í Evrópu þar sem meðal annars er stuðst við upplýsingar úr upplýsingagrunni Damodaran.

Sérstakt álag PwC á fasteign

- PwC metur sérstakt álag ofan á WACC sem byggist á afstöðu til ástands fasteignar, staðsetningar fasteignar og leigutaka í fasteign. PwC flokkar eignir í flokk A, B eða C þar sem A ber ekkert álag eða 0%, B ber 0,35% álag og C eignir bera hæst álag eða 0,70%.

- PwC metur þann hluta Eglisvallar sem leigður er af Reykjavíkurborg sem A – eign en þann hluta sem leigður er af öðrum aðilum sem B–eign og leggur sérstakt 0,35% álag ofan á ávöxtunarkröfu B–hluta eignarinnar.

PwC

Samsetning ávöxtunarkröfu

CAPM	Re = Rf + βv x MRP + SSRP
Re	Ávöxtunarkrafa eigin fjár.
Rf	Ávöxtunarkrafa án áhættu (ríkisbréð).
βv	Voguð Beta er álagsstuðull á áhættu markaðarins að teknu tilliti til skuldsetningar.
MRP	Áhættuálag markaðar umfram áhættulausa vexti.
SSRP	Smæðarálag vegna sérstöðu eignar og landsáhættu.
WACC	WACC = Re(E/W) + Rd(D/W)
E	Eigið fé.
Rd	Ávöxtunarkrafa skulda.
D	Skuldir.
V	Skuldir + eigið fé.

Samsetning ávöxtunarkröfu fasteignar

Rf	2,63%
βv	1,00
MRP	5,00%
SSRP	3,75%
Rd	3,80%
Skuldahlutfall	70,00%

Egilshöll, Fossaleyni 1 112 Reykjavík

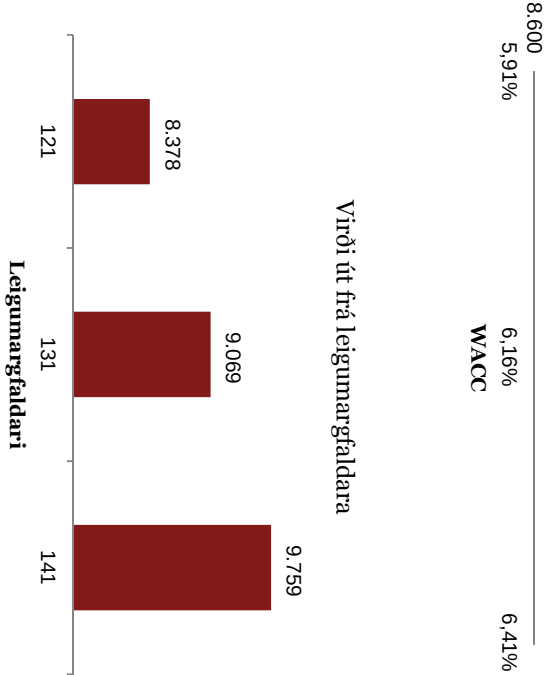
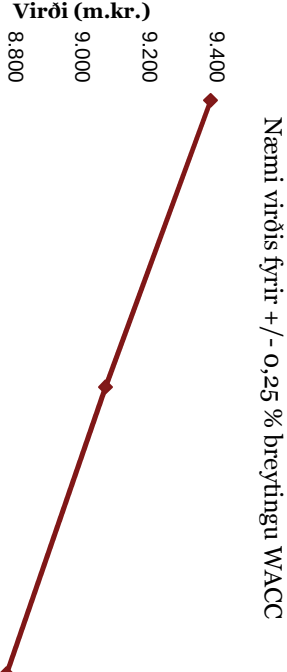
Virði: 8,8 – 9,4 ma.kr.

Samantekt verðmats

Fjöldi fermetra til útleigu	34.541
Meðalverð/fm /mán yfir tímabilið	1.999
Meðaltækjur á ári yfir tímabilið	829
Kostnaður á ári yfir tímabilið	254
Fjárlst fjárfæði á ári (meðaltal tímabils)	575
WACC	6,16%
Virði	9.069

Eignin

- Egilshöll er 34,5 þúsund fermetra húsnæði í Grafarvogi, byggt árið 2003. Húsnæðið er nú nýtt sem afþreyingar- og íþróttamiðstöð.
- Um 77% leigutækna kemur frá Reykjavíkurborg sem leigir knattspyrnuhús, fimleikahús og skautasvell. Leigusamningur við Reykjavíkurborg gildir til 1. apríl 2027.
- Aðrir leigutakar á tímabilinu eru Sambíóin (12%), Keiluhöllin (4%), World Class (4%) og Sólbæðsstofan Saelan (1%) og 2% eru áætlaðar leigutækjur frá rýmum sem nú eru ekki í útleigu. Af heildarleigu eru um 1,5% leigutækna til framtíðar áætluð veltuleiga.
- PwC telur ástand húsnæðis gott enda nýlegt. Reykjavíkurborg er sterkur leigutaki sem leigir stærstan hluta húsnæðisins og staðsetning fyrir íþróttastarfssemi góð. Aðrir leigutakar eru í ýmsum rekstri og staðsetning ásettanleg fyrir svipaða starfssemi.



Viðauki

Ráðningarsamningur



Reginn hf.
Skrifstofa
Hagastaða 1
201 Kópavogur
Reykjavík, 1. október 2015

Samningur um verðmat á Eignaból

Þegar Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból.

1. Umfang vinnunnar

Verðmat hefur falið PwC að framkvæma verðmat á Eignaból.

Þættir
PwC hefur falið PwC að framkvæma verðmat á Eignaból.

Matinu verður skilað í greinargerð þar sem fram koma upplýsingar um þær forsendur og þá aðferðir sem studd verður við.

Verðmatuð eignir eru þær upplýsingar sem PwC mælir. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból.

Þau gagna og upplýsingar er PwC mun á fól fulltrúa verðmats PwC ekki samþykka sérstaklega hefur falið PwC að framkvæma verðmat á Eignaból.

Verðmat PwC nær ekki til annarra þátta en þeirra sem koma fram í samningi þessum.

Þessi samningur er gildur frá 1. október 2015.
Stofn: SGR-SGR, PwC-SGR, www.pwc.com/is

18



2. Aðferðir verðmats

Verðmat er byggð á vobulandi skýrskilgreindum skýrskilgreindum þætti á þeim forsendum að viðtöl regnunar sé jafn mörvru fjáfræði með höfundarverðum sem endurspeglar áhrifa fjáfræðis eignarinnar hlutfétt fyrir skuldburð og óþrúðum eignum.

3. Framsetning niðurstöðna

Niðurstöður PwC verða settar fram í greinargerð sem rínd verður á íslensku. Greinargerðin er einungis eitt fulltrúa verðmat. Í greinargerðinni verður tekið tillit til þess að PwC hefur falið PwC að framkvæma verðmat á Eignaból. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból.

4. Samþykkið milli PwC og fulltrúa verðmats meðan á verðmatinu stendur

PwC mun koma upplýsingum til fulltrúa verðmats í gegnum sína eða með tölvuþrá. Tölfræðingur PwC mun gagna og upplýsingar sem PwC mælir. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból.

5. Tilmæling

Áhrifa er að niðurstöður verðmatsins liggi fyrir 1. október 2015. Reginn hf. (Reginn) og PwC samþykkaðu 12. 12. 2014 þáttabætur um verðmat á Eignaból.

18

Ráðningarsamningur



6. Fulltrúar PVC
Fulltrúar PVC sem framkæma þá vinnu sem hér er saminu um eru: Magnús Gísli Eydólfsson og Helga Kristín Jóhannsdóttir. PVC hefur sér rétt til þess að halda til verkisins aðra starfsmenn PVC á launum til að veita allt á ymsum þáttum heilbrigðis.

Ábyrgðaradill verksins fyrir hönd PwC er Halldór Þorkelsson.

7. Pöknun

Fjóst þóknun fyrir verkð er 300.000 kr. Reikningur vegna verkisins verður gefinn til við verklok og sýllaður á verkkaupa.

8. Ábyrgðartakmarkanir

Því ábyrgist einhvergi það yfir sem verkkaupi verður samnanga fyrir og rekið má beint til skorts á því að þú hafi framfylgt samning þessum. Heltðáðætur sem Þú ert nú að greiða vóð síðan pósthóstið skulu þú áðætti verða hætti en þannir þessáðtti þútt þókunni sem Þú ert ein greiddur fyrir framkvæmd verkefnisins. Kæra um greiðslu þúð verður að hafa verið innan tveggja ára frá því að verkkaupin höfðu mátt vera lúsa um að þú sem hefti gætti til þóðakæfðu og hafi kæfðu þó áðætti komna síðar fram um innani tveggja ára frá því málshóðstæru eru áðættur verkkaupin.

9. Trúnaður

Eftir samnings þessa skal vera trúnaðarmál milli aðila og skulu aðilar ekkd veita upplýsingar um efni hans nema þög máli fyrir um það eða aðilar verða sammála um að veita upplýsingarnar.

10. Breytingar

Breyting á samningi þessum eru skuldbindingar ef aðilar hans undirrita hana báðir.

11. Force Majeure

Hvoruigur samningsaðili skil gerður ábyrgur fyrir skorti á getu við að framfylgja christókum skuldbindingum samningsins ef ástæðuna má rekja til sjöss eða annarra alþvæða sein eðki eru á valdi samningsaðila svo sem

3 of 4



eins og náttúrufarin, verkföll, stíð, sljórnvaldskvæðanir og breytingar á löggjöf sem torveldir, takmarkar eða tilflókur að hægri sé fyrir aðila að eina samningum.

12. Úrlausn ágreiðnings

12. **Orðnað greining**
Rísi ágreiningur um samning þessan skal reka máli fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur enda hafi samningsaðilar þó áður áringuastíðast reynt að setta ágreining sinn. Samningur þessi, sem er fjórar tölusettar síður, er undirritaður í tveimur framtíðum og heildir hvor aðili einn eintaki.

F.H. PricewaterhouseCoopers chf.

Fladdó Þorkelsson

F. h. Regins hf.
Jóhann Sigurðsson

4 of 4

Heimildir

Heimild	Upplýsingar	Slóð
Reginn	Stjórnendaupplýsingar	
Þjóðskrá	Fasteignamat	www.skra.is
Damodaran	Markaðsálag Beta Smeðarálag	www.damodaran.com
Fjársýsla ríkisins	Vaxtatafla – Áhættulausir vextir	www.bond.is
Lánamál ríkisins	Vextir – Áhættulausir vextir	www.lanamal.is

**10. ÁRSREIKNINGAR KNATTHALLARINNAR EHF. OG
KVIKMYNDAHALLARINNAR EHF. 2013, 2014 OG 2015**

Knatthöllin ehf.
Ársreikningur 2013

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 450 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 2.278 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

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 2014 vegna rekstrarársins 2013. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

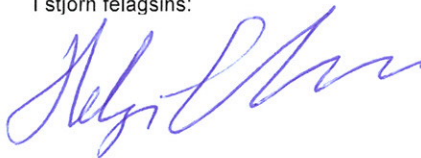
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á eigin fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

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 2013 með undirritun sinni.

Kópavogi, 28 / 4 2014.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Knatthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knatthallarinnar ehf. fyrir árið 2013. 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 fáiast 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 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 28 / 4 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		547.226	518.206
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(187.167)	(184.343)
		<u>360.059</u>	<u>333.863</u>
Stjórnunarkostnaður		(17.586)	(30.318)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		342.473	303.545
Sölutap fjárfestingareigna		(950)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	<u>413.831</u>	<u>806.439</u>
Rekstrarhagnaður		755.354	1.109.984
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur		146.969	1.096
Vaxtagjöld og verðbætur		(339.975)	(326.746)
Hrein fjármagnsgjöld		(193.006)	(325.650)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		562.348	784.334
Tekjuskattur	4	(112.473)	(156.871)
Hagnaður ársins		<u><u>449.875</u></u>	<u><u>627.463</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	5.312.955	4.887.514
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	7	45.566	41.754
Krafa á Landsbankann hf.	12	0	3.687
Krafa á tengda aðila	12	1.910.835	1.742.146
Handbært fé		2.715	8.212
Veltufjármunir		1.959.116	1.795.799
Eignir samtals		7.272.071	6.683.313
Eigið fé			
Hlutfé		222.000	222.000
Varasjóðir		242.599	187.099
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.751.642	1.418.841
Óráðstafað eigið fé		61.574	0
Eigið fé	8	2.277.815	1.827.940
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	4.363.500	4.315.961
Tekjuskattsskuldbinding	10	468.386	382.300
Langtímaskuldir		4.831.886	4.698.262
Vaxtaberandi skuldir	9	114.771	111.498
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	11	47.599	45.613
Skammtímaskuldir		162.370	157.111
Skuldir samtals		4.994.256	4.855.373
Eigið fé og skuldir samtals		7.272.071	6.683.313

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		449.875	627.463
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap fjárfestingareigna		950	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 (	413.831)	(839.439)
Verðbætur vaxtaberandi skulda		165.045	140.693
Tekjuskattur	4	112.473	156.871
Veltufé frá rekstri		314.512	85.588
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun	(	3.812)	33.361
Skammtímaskuldir, hækkun		1.986	27.903
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	(	1.826)	61.264
Handbært fé frá rekstri		312.686	146.852
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6 (	15.560)	(58.312)
Söluverð fjárfestingareigna		3.000	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	12.560)	(58.312)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	4.367.550
Krafa á Landsbanka, breyting		3.687	(3.687)
Kröfur á tengda aðila, breyting	(	195.077)	(1.673.483)
Skuldir við lánastofnanir, breyting		0	(5.038)
Afborganir langtímalána	(	114.233)	(2.816.329)
Fjármögnunarhreyfingar	(	305.623)	(130.987)
Lækkun á handbæru fé	(	5.497)	(42.447)
Handbært fé í ársbyrjun		8.212	50.659
Handbært fé í árslok		2.715	8.212

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 lög um ársreikninga 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 6 um mat á fjárfestingaegnum.

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 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.

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 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% (2012 20,0%).

	2013		2012	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		562.348		784.334
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	(112.469)	20,0%	(156.867)
Annað	0,0%	(4)	0,0%	(4)
Virkur tekjuskattur	20,0%	(112.473)	20,0%	(156.871)

5. Laun og launatengd gjöld

	2013	2012
Laun	61.937	62.066
Lífeyrисиðgjöld	4.575	6.312
Önnur launatengd gjöld	6.937	5.276
Laun og launatengd gjöld alls	73.449	73.654
Stöðugildi að meðaltali	13	13

Laun og launatengd gjöld eru innifalin í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1.1	3.113.963	3.055.651
Keypt á árinu	15.560	58.312
Selt á árinu	(6.120)	0
Staða 31.12	3.123.403	3.113.963

Matsbreyting

Staða 1.1	1.773.551	967.112
Selt á árinu	2.170	0
Matsbreyting á árinu	413.831	806.439
Staða 31.12	2.189.552	1.773.551
Bókfært verð 31.12	5.312.955	4.887.514

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 reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum móðurfélagsins. 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 fasteigna og lóða nam 5.313 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 3.330 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.652 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 4.478 millj. kr.

7. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2013	2012
Viðskiptakröfur	45.377	41.708
Aðrar skammtímakröfur	189	46
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	45.566	41.754

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) Varasjóðir

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

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

(iii) Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2013	222.000	187.099	1.418.841	0	1.827.940
Hagnaður ársins			332.801	117.074	449.875
Framlag í lögbundinn varasjóð		55.500	0	(55.500)	0
Eigið fé 31.12.2013	222.000	242.599	1.751.642	61.574	2.277.815

Skýringar, frh.:

Yfirlit um eiginfjárreikninga, frh.:

Varasjóðir greinast þannig:	2013	2012
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	187.099	187.099
Lögbundinn varasjóður	55.500	0
Varasjóðir alls	242.599	187.099

9. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	4.478.271	4.427.459
Næsta árs afborganir	(114.771)	(111.498)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	4.363.500	4.315.961

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig :

	Vextir 2013	Eftirstöðvar 2013	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012
Skuldir í ISK, verðtryggð	3,85%	4.478.271	3,85%	4.427.459

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	2013	2012
Afborganir 2013	0	111.498
Afborganir 2014	114.771	111.498
Afborganir 2015	114.771	111.498
Afborganir 2016	114.771	111.498
Afborganir 2017	114.771	111.498
Afborganir 2018	114.771	111.498
Afborganir síðar	3.904.416	3.758.471
	4.478.271	4.427.459

10. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1.	382.300	225.765
Tekjuskattur ársins	112.473	156.871
Áhrif samsköttunar	(26.387)	(336)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	468.386	382.300

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	482.764	393.564
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(14.378)	(11.264)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	468.386	382.300

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

11. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2013	2012
Viðskiptaskuldir	3.146	3.930
Áfallnir ógreiddir vextir	35.671	35.772
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	8.782	5.911
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	47.599	45.613

12. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Á öðrum ársfjórðungi á árinu 2013 seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% eignarhlut sinn í Reginn hf. og telst Landsbankinn hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í árslok 2013.

Viðskipti við Landsbankann hf. og dótturfélög miðast við fyrstu fimm mánuði ársins 2013.

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.	0	7.686
Krafa á Landsbankann hf.	0	3.687
Krafa á móðurfélag	1.907.501	1.742.146
Kröfur á systurfélög	3.334	0

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	0	1.057
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(17.586)	(29.353)
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	146.227	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	0	(232.135)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Knatthöllin ehf.
Ársreikningur 2014

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.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 385 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 2.662 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þarf af hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

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 2015 vegna rekstrarársins 2014. 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 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á eigin fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Kópavogi, 25 / 3 2015.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Knatthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knatthallarinnar ehf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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 2014, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra 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, 25 / 3 2015.

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		583.444	547.226
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	207.286)	(187.167)
		<u>376.158</u>	<u>360.059</u>
Stjórnunarkostnaður	(	14.508)	(17.586)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		361.650	342.473
Sölutap fjárfestingareigna		0	(950)
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	<u>262.450</u>	<u>413.831</u>
Rekstrarhagnaður		624.100	755.354
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur		80.177	146.969
Vaxtagjöld og verðbætur	(	223.628)	(339.975)
Hrein fjármagnsgjöld	(	<u>143.451)</u>	<u>(193.006)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		480.649	562.348
Tekjuskattur	9	<u>(96.129)</u>	<u>(112.473)</u>
Hagnaður ársins		<u><u>384.520</u></u>	<u><u>449.875</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	5.766.712	5.312.955
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	6	49.483	45.566
Kröfur á tengda aðila	12	1.847.536	1.910.835
Handbært fé		6.383	2.715
Veltufjármunir		1.903.402	1.959.116
Eignir samtals		7.670.114	7.272.071
Eigið fé			
Hlutfé		222.000	222.000
Varasjóðir		242.599	242.599
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.961.602	1.751.642
Óráðstafað eigið fé		236.134	61.574
Eigið fé	7	2.662.335	2.277.815
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	8	4.293.938	4.363.500
Tekjuskattsskuldbinding	9	539.104	468.386
Langtímaskuldir		4.833.042	4.831.886
Vaxtaberandi skuldir	8	117.378	114.771
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	10	57.359	47.599
Skammtímaskuldir		174.737	162.370
Skuldir samtals		5.007.779	4.994.256
Eigið fé og skuldir samtals		7.670.114	7.272.071

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		384.520	449.875
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap fjárfestingareigna		0	950
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(262.450)	(413.831)
Hrein fjármagnsgjöld		143.451	193.006
Tekjuskattur	9	96.129	112.473
Veltufé frá rekstri		<u>361.650</u>	<u>314.512</u>
 Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, hækkun	(	3.917)	(3.812)
Skammtímaskuldir, hækkun		9.760	1.986
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>5.843</u>	<u>(1.826)</u>
 Innheimtar vaxtatekjur		622	742
Greidd vaxtagjöld	(	174.399)	(175.034)
Handbært fé frá rekstri		<u>193.716</u>	<u>138.394</u>
 Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(191.307)	(15.560)
Söluverð fjárfestingareigna		0	3.000
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(191.307)</u>	<u>(12.560)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar:			
Kröfur á tengda aðila, breyting		117.999	(17.098)
Afborganir langtímalána	(	116.740)	(114.233)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.259</u>	<u>(131.331)</u>
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé		3.668	(5.497)
 Handbært fé í ársbyrjun		2.715	8.212
 Handbært fé í árslok		<u>6.383</u>	<u>2.715</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. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við lög um ársreikninga

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 lög um ársreikninga 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, þar með talinn kostnaður sem tilkomin 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.

b. Innlausn tekna

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

c. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar 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 annað 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. Laun og launatengd gjöld

	2014	2013
Laun	63.466	61.937
Lífeyrisiðgjöld	4.505	4.575
Önnur launatengd gjöld	7.055	6.937
Laun og launatengd gjöld alls	75.026	73.654
Stöðugildi að meðaltali	13	13

Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Regins hf. og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá móðurfélaginu.

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1.1	3.123.403	3.113.963
Keypt á árinu	191.307	15.560
Selt á árinu	0	(6.120)
Staða 31.12	3.314.710	3.123.403

Matsbreyting

Staða 1.1	2.189.552	1.773.551
Selt á árinu	0	2.170
Matsbreyting á árinu	262.450	413.831
Staða 31.12	2.452.002	2.189.552

Bókfært verð 31.12	5.766.712	5.312.955
--------------------------	-----------	-----------

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 félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

5. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur, frh.:

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (sex mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2013:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 5.767 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 5.313 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 3.431 millj. kr. (2013: 3.330 millj. kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.645 millj. kr. (2013: 4.652 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 4.411 millj. kr. (2013: 4.478 millj. kr.).

6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	49.360	45.377
Aðrar skammtímakröfur	123	189
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	49.483	45.566

7. 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) Varasjóðir

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

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

(iii) Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Skýringar, frh.:

7. Eigið fé, frh.:

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1.1.2014	222.000	242.599	1.751.642	61.574	2.277.815
Hagnaður ársins			209.960	174.560	384.520
Eigið fé 31.12.2014	222.000	242.599	1.961.602	236.134	2.662.335
Varasjóðir greinast þannig:				2014	2013
Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutfjár				187.099	187.099
Lögbundinn varasjóður				55.500	55.500
Varasjóðir alls				242.599	242.599

8. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	4.411.316	4.478.271
Næsta árs afborganir	(117.378)	(114.771)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	4.293.938	4.363.500

	Vextir 2014	Eftirstöðvar 2014	Vextir 2013	Eftirstöðvar 2013
Verðtryggðar skuldir	3,85%	4.411.316	3,85%	4.478.271
Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:		2014		2013
Afborganir 2014		0		114.771
Afborganir 2015		117.378		114.771
Afborganir 2016		117.378		114.771
Afborganir 2017		117.378		114.771
Afborganir 2018		117.378		114.771
Afborganir 2019		117.378		114.771
Afborganir síðar		3.824.426		3.789.645
		4.411.316		4.478.271

9. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1.	468.386	382.300
Tekjuskattur ársins	96.129	112.473
Áhrif samsköttunar	(25.411)	(26.387)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	539.104	468.386

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	553.369	482.764
Viðskiptakröfur	440	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(14.705)	(14.378)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	539.104	468.386

Félagið er samskattað með móðurfélaginu. Skattalegt tap félagsins er nýtanlegt til ársins 2021.

10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	10.899	3.146
Áfallnir ógreiddir vextir	35.115	35.671
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	11.345	8.782
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	57.359	47.599

12. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Félagið býr við lánsáhættu, lausafjárahættu, markaðsáhættu og rekstraráhættu. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

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

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á vöxtum og verðbólgu hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestingareigna.

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

Móðurfélagið annast áhættustýringu fyrir samstæðuna í heild. Frekari upplýsingar um áhættustýringuna er að finna í skýringum 17 - 21 í samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2014.

12. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2014	2013
Krafa á móðurfélag	1.843.423	1.907.501
Kröfur á systurfélög	4.113	3.334

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(14.508)	(17.586)
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	79.555	146.227

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Knatthöllin ehf.
Ársreikningur 2015

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 september var tekið í notkun 2.250 m² fimleikahúss við Egilshöll. Reykjavíkurborg leigir allt húsið meðal annars undir starfsemi fimleikadeildar Fjölnis. Einnig var gervigras á innanhússvelli endurnýjað og uppfyllir nú grasið FIFA 2 Star staðal Alþjóðaknattspyrnusambandsins.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 782 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 3.445 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þarf af hlutafé að fjárhæð 222 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Hjá félaginu störfuðu að meðaltali 11 starfsmenn á árinu. Framkvæmdastjórn félagsins er hjá Reginn hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. 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 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á eigin fé á árinu 2015, 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 2015 með undirritun sinni.

Kópavogi, 01 / 03 2016.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Knatthallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Knatthallarinnar ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra 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, 1 / 3 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		607.824	583.444
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	203.508)	(207.286)
		<u>404.316</u>	<u>376.158</u>
Stjórnunarkostnaður	(	10.513)	(14.508)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		393.803	361.650
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	<u>678.511</u>	<u>262.450</u>
Rekstrarhagnaður		1.072.314	624.100
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Vaxtatekjur		132.474	80.177
Vaxtagjöld og verðbætur	(	226.284)	(223.628)
Hrein fjármagnsgjöld	(	93.810)	(143.451)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		978.504	480.649
Tekjuskattur	9	<u>(196.146)</u>	<u>(96.129)</u>
Hagnaður ársins		<u><u>782.358</u></u>	<u><u>384.520</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	7.004.942	5.766.712
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	6	49.892	49.483
Kröfur á tengda aðila	12	3.086.111	1.847.536
Handbært fé		2.118	6.383
Veltufjármunir		3.138.121	1.903.402
Eignir samtals		10.143.063	7.670.114
Eigið fé			
Hlutfé		222.000	222.000
Varasjóðir		242.599	242.599
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.504.411	1.961.602
Óráðstafað eigið fé		475.683	236.134
Eigið fé	7	3.444.693	2.662.335
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	8	5.731.842	4.293.938
Tekjuskattsskuldbinding	9	722.827	539.104
Langtímaskuldir		6.454.669	4.833.042
Vaxtaberandi skuldir	8	159.699	117.378
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	10	84.002	57.359
Skammtímaskuldir		243.701	174.737
Skuldir samtals		6.698.370	5.007.779
Eigið fé og skuldir samtals		10.143.063	7.670.114

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		782.358	384.520
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(678.511)	(262.450)
Hrein fjármagnsgjöld		93.810	143.451
Tekjuskattur	9	196.146	96.129
Veltufé frá rekstri		<u>393.803</u>	<u>361.650</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur, hækkun	(	409)	(3.917)
Skammtímaskuldir, hækkun		14.991	9.760
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>14.582</u>	<u>5.843</u>
Innheimtar vaxtatekjur		566	622
Greidd vaxtagjöld	(	172.100)	(174.399)
Handbært fé frá rekstri		<u>236.851</u>	<u>193.716</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(559.719)	(191.307)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(559.719)</u>	<u>(191.307)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný lán		1.522.395	0
Kröfur á tengda aðila, breyting	(	1.085.305)	117.999
Afborganir langtímalána	(	118.487)	(116.740)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>318.603</u>	<u>1.259</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	4.265)	3.668
Handbært fé í ársbyrjun		<u>6.383</u>	<u>2.715</u>
Handbært fé í árslok		2.118	6.383

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. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við lög um ársreikninga

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 lög um ársreikninga 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

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmættaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 5.

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

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, þar með talinn 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.

b. Innlausn tekna

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

c. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

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 annað 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. Laun og launatengd gjöld

	2015	2014
Laun	54.879	63.466
Lífeyrisiðgjöld	3.946	4.505
Önnur launatengd gjöld	6.376	7.055
Laun og launatengd gjöld alls	65.201	75.026
Stöðugildi að meðaltali	11	13

Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Regins hf. og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá móðurfélaginu.

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1.1	3.314.710	3.123.403
Keypt á árinu	559.719	191.307
Staða 31.12	3.874.429	3.314.710

Matsbreyting

Staða 1.1	2.452.002	2.189.552
Matsbreyting á árinu	678.511	262.450
Staða 31.12	3.130.513	2.452.002

Bókfært verð 31.12	7.004.942	5.766.712
--------------------------	-----------	-----------

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 félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

5. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur, frh.:

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2014:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 7.005 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 5.767 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 3.521 millj. kr. (2014: 3.431 millj. kr.) Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.953 millj. kr. (2014: 4.645 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 5.892 millj. kr. (2014: 4.411 millj. kr.).

6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptakröfur	49.710	49.360
Aðrar skammtímakröfur	182	123
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	49.892	49.483

7. 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) Varasjóðir

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

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

(iii) Matsbreyting fjárfestingareigna

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

Skýringar, frh.:

7. Eigið fé, frh.:

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2015	222.000	242.599	1.961.602	236.134	2.662.335
Hagnaður ársins			542.809	239.549	782.358
Eigið fé 31.12.2015	222.000	242.599	2.504.411	475.683	3.444.693
Varasjóðir greinast þannig:				2015	2014
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár				187.099	187.099
Lögbundinn varasjóður				55.500	55.500
Varasjóðir alls				242.599	242.599

8. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum	5.891.541	4.411.316
Næsta árs afborganir	(159.699)	(117.378)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	5.731.842	4.293.938

	Vextir 2015	Eftirstöðvar 2015	Vextir 2014	Eftirstöðvar 2014
Verðtryggðar skuldir	3,85%	5.891.541	3,85%	4.411.316
Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig á næstu ár:		2015		2014
Afborganir 2015		0		117.378
Afborganir 2016		159.699		117.378
Afborganir 2017		159.699		117.378
Afborganir 2018		159.699		117.378
Afborganir 2019		159.699		117.378
Afborganir 2020		159.699		117.378
Afborganir síðar		5.093.046		3.707.048
		5.891.541		4.411.316

9. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1.	539.104	468.386
Tekjuskattur ársins	196.146	96.129
Áhrif samsköttunar	(12.423)	(25.411)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	722.827	539.104

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	736.730	553.369
Viðskiptakröfur	0	440
Yfiræranlegt skattalegt tap	(13.903)	(14.705)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12.	722.827	539.104

Félagið er samskattað með móðurfélaginu. Skattalegt tap félagsins er nýtanlegt til ársins 2021.

10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	26.929	10.899
Áfallnir ógreiddir vextir	46.762	35.115
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	10.311	11.345
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	84.002	57.359

12. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Félagið býr við lánsáhættu, lausafjárahættu, markaðsáhættu og rekstraráhættu. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

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

Markaðsáhættan er hættan á því að breytingar á vöxtum og verðbólgu hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestingareigna.

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

Móðurfélagið annast áhættustýringu fyrir samstæðuna í heild. Frekari upplýsingar um áhættustýringuna er að finna í skýringum 17 - 21 í samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2015.

12. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2015	2014
Krafa á móðurfélag	3.085.381	1.843.423
Kröfur á systurfélög	730	4.113

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(10.513)	(14.508)
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	131.908	79.555

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Kvikmyndahöllin ehf.

Ársreikningur 2013

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 24 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var 206 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 326 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

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

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014 vegna rekstrarársins 2013. 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 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á eigin fé á árinu 2013, 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.

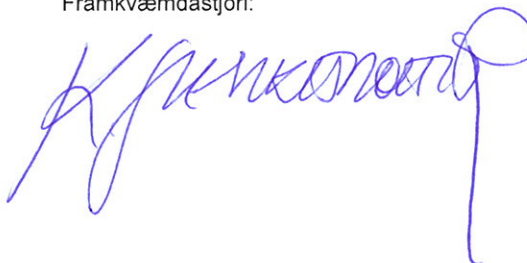
Stjórn og framkvæmdastjóri Kvikmyndahallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Kópavogi, 28 / 4 2014.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2013. 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 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 28 / 4 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		121.759	119.671
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(38.615)	(61.747)
		<u>83.144</u>	<u>57.924</u>
Stjórnunarkostnaður		(3.698)	(25.160)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		79.446	32.764
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	(1.143)	(257.030)
Rekstrarhagnaður (-tap)		78.303	(224.266)
Vaxtatekjur		626	916
Vaxtagjöld og verðbætur		(109.199)	(86.553)
Hrein fjármagnsgjöld		(108.573)	(85.637)
Tap fyrir tekjuskatt		(30.270)	(309.903)
Tekjuskattur	4	6.050	61.980
Tap ársins		(24.220)	(247.923)

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	5	1.317.352	1.314.103
Tekjuskattseign	9	78.146	73.856
Fastafjármunir		<u>1.395.498</u>	<u>1.387.959</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	6	32.284	23.551
Krafa á Landsbankann hf.	11	0	4.425
Handbært fé		5.094	43.463
Veltufjármunir		<u>37.378</u>	<u>71.439</u>
Eignir samtals		<u>1.432.876</u>	<u>1.459.398</u>
Eigið fé			
Hlutfé		325.500	125.500
Ójafnað eigið fé		(119.892)	(295.672)
Eigið fé	7	<u>205.608</u>	<u>(170.172)</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	8	<u>1.090.875</u>	<u>1.078.990</u>
Vaxtaberandi skuldir	8	28.693	27.874
Skuldir við tengda aðila	11	88.411	496.686
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	10	19.289	26.020
Skammtímaskuldir		<u>136.393</u>	<u>550.580</u>
Skuldir samtals		<u>1.227.268</u>	<u>1.629.570</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.432.876</u>	<u>1.459.398</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins	(	24.220)	(247.923)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	5	1.143	257.030
Verðbætur vaxtaberandi skulda		40.435	11.388
Tekjuskattur	4	(6.050)	(61.980)
Veltufé frá (til) rekstrar		<u>11.308</u>	<u>(41.485)</u>
 Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur, (hækkun) lækkun	(	8.733)	36.086
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(	6.731)	1.445
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	<u>15.464</u>	<u>37.531</u>
 Handbært fé til rekstrar	(	<u>4.156</u>	<u>(3.954)</u>
 Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	5	(4.392)	(305.444)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(4.392)</u>	<u>(305.444)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	2.621.888
Skuldir við tengda aðila, breyting	(	402.090)	458.968
Skammtímalánalína, breyting		0	(1.267.770)
Afborganir langtímalána	(	27.731)	(1.534.161)
Innborgað nýtt hlutfé		<u>400.000</u>	<u>60.000</u>
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>29.821)</u>	<u>338.925</u>
 (Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	38.369)	29.527
 Handbært fé í ársbyrjun		43.463	13.936
 Handbært fé í árslok		<u>5.094</u>	<u>43.463</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 lög um ársreikninga 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 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 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.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til hækunar á tekjuskattseign 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 20,0% (2012 20,0%)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2013	2012
Tap fyrir tekjuskatt	(	30.270)	(309.903)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	6.053	20,0% 61.980
Annað	(0,0%)	(3)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	20,0%	6.050	20,0% 61.980

5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2013	2012
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.	1.714.148	1.408.704
Keypt á árinu	4.392	305.444
Staða 31.12	1.718.540	1.714.148
Matsbreyting		
Staða 1.1.	(400.045)	(143.015)
Matsbreyting ársins	(1.143)	(257.030)
Staða 31.12	(401.188)	(400.045)
Bókfært verð 31.12.	1.317.352	1.314.103

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð 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. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum móðurfélagsins. 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 1.317 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 1.250 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 1.919 millj. kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.120 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 454 millj. kr. í árslok 2013.

6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptakröfur	32.209	23.251
Aðrar skammtímakröfur	75	300
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	32.284	23.551

7. Eigið fé

(i) Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 326 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.

Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2013	125.500	0	(295.672)	(170.172)
Tap ársins			(24.220)	(24.220)
Innborgað hlutfé	200.000	200.000		400.000
Yfirverðsreikningi hlutfjár jafnað á móti tapi		(200.000)	200.000	0
Eigið fé 31.12.2013	325.500	0	(119.892)	205.608

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:	2013	2012
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	1.119.568	1.106.864
Næsta árs afborganir	(28.693)	(27.874)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	1.090.875	1.078.990

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vextir 2013	Eftirstöðvar 2013	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012
Skuldir í ISK, verðtryggð	3,85%	1.119.568	3,85%	1.106.864

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	2013	2012
Afborganir 2013	0	27.874
Afborganir 2014	28.693	27.874
Afborganir 2015	28.693	27.874
Afborganir 2016	28.693	27.874
Afborganir 2017	28.693	27.874
Afborganir 2018	28.693	27.874
Afborganir síðar	976.103	939.620
	1.119.568	1.106.864

9. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign 1.1.	73.856	12.705
Áhrif samsköttunar	(1.760)	(829)
Tekjuskattur ársins	6.050	61.980
Tekjuskattseign 31.12.	78.146	73.856

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	56.696	60.214
Viðskiptakröfur	545	245
Yfirfæranlegt skattalegt tap	20.905	13.397
Tekjuskattseign 31.12.	78.146	73.856

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2013	2012
Viðskiptaskuldir	6.472	17.081
Áfallnir ógreiddir vextir skammtímalána	8.918	8.939
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	3.899	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	19.289	26.020

11. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Á öðrum ársfjórðungi á árinu 2013 seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% eignarhlut sinn í Reginn hf. og telst Landsbankinn hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í árslok 2013.

Viðskipti við Landsbankann hf. og dótturfélög miðast við fyrstu fimm mánuði ársins 2013.

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
Krafa á Landsbankann hf.	-	4.425
Skuld við móðurfélag	(88.047)	(496.686)
Skuldir við systurfélög	(364)	0

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	0	797
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(3.698)	(18.414)
Aðkeypt þjónusta frá systurfélagi	(364)	0
Vaxtagjöld við móðurfélag	(24.135)	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	0	(69.527)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Kvikmyndahöllin ehf.

Ársreikningur 2014

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.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 29 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var 234 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Hlutfé félagsins að fjárhæð 326 millj. kr. var allt í eigu Regins hf. í árslok. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn hf. sér um rekstur félagsins. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Regins hf. og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá móðurfélaginu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. 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 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á eigin fé á árinu 2014, 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.

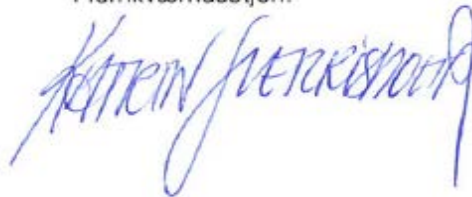
Stjórn og framkvæmdastjóri Kvikmyndahallarinnar ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Kópavogi, 25³ 2015.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóri á ársreikningnum

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

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 fáiast 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 2014, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra 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, 25 / 3 2015.

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		119.459	121.759
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	29.628)	(38.615)
		<u>89.831</u>	<u>83.144</u>
Stjórnunarkostnaður	(	3.057)	(3.698)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		86.774	79.446
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	<u>24.580</u>	(1.143)
Rekstrarhagnaður		111.354	78.303
Vaxtatekjur		238	626
Vaxtagjöld og verðbætur	(	75.951)	(109.199)
Hrein fjármagnsgjöld	(	75.713)	(108.573)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		35.641	(30.270)
Tekjuskattur	8	<u>(7.133)</u>	<u>6.050</u>
Hagnaður (tap) ársins		<u><u>28.508</u></u>	<u><u>(24.220)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	4	1.487.787	1.317.352
Tekjuskattseign	8	61.818	78.146
Fastafjármunir		<u>1.549.605</u>	<u>1.395.498</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	5	11.608	32.284
Handbært fé		<u>4.110</u>	<u>5.094</u>
Veltufjármunir		<u>15.718</u>	<u>37.378</u>
Eignir samtals		<u>1.565.323</u>	<u>1.432.876</u>
Eigið fé			
Hlutafé		325.500	325.500
Ójafnað eigið fé		(91.384)	(119.892)
Eigið fé	6	<u>234.116</u>	<u>205.608</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	7	<u>1.073.485</u>	<u>1.090.875</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	7	29.344	28.693
Skuldir við tengda aðila	11	211.993	88.411
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	9	<u>16.385</u>	<u>19.289</u>
Skammtímaskuldir		<u>257.722</u>	<u>136.393</u>
Skuldir samtals		<u>1.331.207</u>	<u>1.227.268</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.565.323</u>	<u>1.432.876</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) ársins		28.508	(24.220)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	(24.580)	1.143
Hrein fjármagnsgjöld		75.713	108.573
Tekjuskattur	8	7.133	(6.050)
Veltufé (til) frá rekstri		86.774	79.446
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, lækkun (hækkun)		20.676	(8.733)
Skammtímaskuldir, lækkun		(2.904)	(6.731)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		17.772	(15.464)
Innheimtar vaxtatekjur		238	626
Greidd vaxtagjöld		(43.556)	(68.764)
Handbært fé frá (til) rekstrar		61.228	(4.156)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	4	(145.855)	(4.392)
Fjárfestingarhreyfingar		(145.855)	(4.392)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Skuldir við tengda aðila, breyting		112.828	(402.090)
Afborganir langtímalána		(29.185)	(27.731)
Innborgað nýtt hlutfé		0	400.000
Fjármögnunarhreyfingar		83.643	(29.821)
Lækkun á handbæru fé		(984)	(38.369)
Handbært fé í ársbyrjun		5.094	43.463
Handbært fé í árslok		4.110	5.094

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. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við lög um ársreikninga

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 lög um ársreikninga 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 4 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 tilkominn til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talinn 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.

b. Innlausn tekna

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

c. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar 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. 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 nýstast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

4. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2014	2013
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.	1.718.540	1.714.148
Keypt á árinu	145.855	4.392
Staða 31.12.	1.864.395	1.718.540
Matsbreyting		
Staða 1.1.	(401.188)	(400.045)
Matsbreyting ársins	24.580	(1.143)
Staða 31.12.	(376.608)	(401.188)
 Bókfært verð 31.12.	 1.487.787	 1.317.352

Helstu forsendur

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

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (sex mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 70% (2013:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 1.488 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 1.317 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 1.288 millj. kr. (2013: 1.250 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 1.917 millj. kr. (2013: 1.919 millj. kr.)

Skýringar, frh.:

4. Fjárfestingareignir, frh.:

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.102 millj. kr. (2013: 1.120 millj. kr.)

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 437 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 454 millj. kr.)

5. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	11.558	32.209
Aðrar skammtímakröfur	50	75
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	11.608	32.284

6. Eigið fé

(i) Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 326 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2014	325.500	(119.892)	205.608
Hagnaður ársins		28.508	28.508
Eigið fé 31.12.2014	325.500	(91.384)	234.116

7. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:

	2014	2013
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum	1.102.829	1.119.568
Næsta árs afborganir	(29.344)	(28.693)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	1.073.485	1.090.875

	Vextir 2014	Eftirstöðvar 2014	Vextir 2013	Eftirstöðvar 2013
Verðtryggðar skuldir	3,85%	1.102.829	3,85%	1.119.568

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:

	2014	2013
Afborganir 2014	-	28.693
Afborganir 2015	29.344	28.693
Afborganir 2016	29.344	28.693
Afborganir 2017	29.344	28.693
Afborganir 2018	29.344	28.693
Afborganir 2019	29.344	28.693
Afborganir síðar	956.109	947.410
	1.102.829	1.119.568

8. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

	2014	2013
Tekjuskattseign 1.1.	78.146	73.856
Áhrif samsköttunar	(9.195)	(1.760)
Tekjuskattur ársins	(7.133)	6.050
Tekjuskattseign 31.12.	61.818	78.146

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	40.937	56.696
Viðskiptakröfur	(24)	545
Yfirfæranlegt skattalegt tap	20.905	20.905
Tekjuskattseign 31.12.	61.818	78.146

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	89	89
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	72.751	72.751
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	31.692	31.692
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	104.532	104.532

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

9. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	5.156	6.472
Áfallnir ógreiddir vextir skammtímalána	8.779	8.918
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	2.450	3.899
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	16.385	19.289

10. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Félagið býr við lánsáhættu, lausafjárahættu, markaðsáhættu og rekstraráhættu. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

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

Markaðsáhættan er hættan á því að breytingar á vöxtum og verðbólgu hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestingareigna.

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

Móðurfélagið annast áhættustýringu fyrir samstæðuna í heild. Frekari upplýsingar um áhættustýringuna er að finna í skýringum 17 - 21 í samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2014.

11. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

		2014		2013
Skuld við móðurfélag	(	211.354)	(	88.047)
Skuldir við systurfélög	(	639)	(	364)

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(	3.057)	(	3.698)
Aðkeypt þjónusta frá systurfélagi		0	(	364)
Vaxtagjöld við móðurfélag	(	20.087)	(	24.135)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Kvikmyndahöllin ehf.

Ársreikningur 2015

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 umsyslu og rekstur fasteigna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 62 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok var 172 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Hlutfé félagsins að fjárhæð 326 millj. kr. var allt í eigu Regins hf. í árslok. Engar breytingar voru á eignarhaldi á félaginu á árinu. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn hf. sér um rekstur félagsins. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri félagsins eru starfsmenn Regins hf. og er þóknun vegna vinnu þeirra hluti af aðkeyptri þjónustu frá móðurfélaginu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. 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 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á eigin fé á árinu 2015, 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 2015 með undirritun sinni.

Kópavogi, 01 / 03 2016.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Kvikmyndahallarinnar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Kvikmyndahallarinnar ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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 vissa fáiast 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 2015, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar og framkvæmdastjóra 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, 1 / 3 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		114.093	119.459
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	28.014)	(29.628)
		<u>86.079</u>	<u>89.831</u>
Stjórnunarkostnaður	(	2.550)	(3.057)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		83.529	86.774
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	(79.644)	24.580
Rekstrarhagnaður		3.885	111.354
Vaxtatekjur		2.657	238
Vaxtagjöld og verðbætur	(	84.620)	(75.951)
Hrein fjármagnsgjöld	(	81.963)	(75.713)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(	78.078)	35.641
Tekjuskattur	8	15.763	(7.133)
(Tap) hagnaður ársins	(	<u>62.315</u>	<u>28.508</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	4	1.475.158	1.487.787
Tekjuskattseign	8	69.660	61.818
Fastafjármunir		<u>1.544.818</u>	<u>1.549.605</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	5	21.661	11.608
Kröfur á tengda aðila	11	2.739	0
Handbært fé		8.008	4.110
Veltufjármunir		<u>32.408</u>	<u>15.718</u>
Eignir samtals		<u>1.577.226</u>	<u>1.565.323</u>
Eigið fé			
Hlutfé		325.500	325.500
Ójafnað eigið fé		(153.699)	(91.384)
Eigið fé	6	<u>171.801</u>	<u>234.116</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	7	<u>1.066.238</u>	<u>1.073.485</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	7	29.774	29.344
Skuldir við tengda aðila	11	291.026	211.993
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	9	18.387	16.385
Skammtímaskuldir		<u>339.187</u>	<u>257.722</u>
Skuldir samtals		<u>1.405.425</u>	<u>1.331.207</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.577.226</u>	<u>1.565.323</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar:			
(Tap) hagnaður ársins	(	62.315)	28.508
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	79.644 (	24.580)
Hrein fjármagnsgjöld		81.963	75.713
Tekjuskattur	8	(15.763)	7.133
Veltufé frá rekstri		<u>83.529</u>	<u>86.774</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafrófur, (hækkun) lækkun	(	10.053)	20.676
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		2.002 (	2.904)
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>(8.051)</u>	<u>17.772</u>
Innheimtar vaxtatekjur		2.657	238
Greidd vaxtagjöld	(	43.086)	(43.556)
Handbært fé frá rekstri		<u>35.049</u>	<u>61.228</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	4	(67.015)	(145.855)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(67.015)</u>	<u>(145.855)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Skuldir við tengda aðila, breyting		65.486	112.828
Afborganir langtímalána	(	29.622)	(29.185)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>35.864</u>	<u>83.643</u>
Hækkun (lækkun) á handbærðu fé		3.898 (	984)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>4.110</u>	<u>5.094</u>
Handbært fé í árslok		8.008	4.110

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. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við lög um ársreikninga

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 lög um ársreikninga 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 4 um mat á fjárfestingareignum.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 4.

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

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, þar með talinn 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.

b. Innlausn tekna

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

c. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

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. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2015	2014
Kostnaðarverð		
Staða 1.1.	1.864.395	1.718.540
Keypt á árinu	67.015	145.855
Staða 31.12	1.931.410	1.864.395
Matsbreyting		
Staða 1.1.	(376.608)	(401.188)
Matsbreyting ársins	(79.644)	24.580
Staða 31.12	(456.252)	(376.608)
Bókfært verð 31.12.	1.475.158	1.487.787

Helstu forsendur

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

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignirnar falla undir þrep 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tölf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% (2014:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining.

Skýringar, frh.:

4. Fjárfestingareignir, frh.:

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 1.475 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 1.488 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 1.312 millj. kr. (2014: 1.288 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 2.032 millj. kr. (2014: 1.917 millj. kr.)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 1.096 millj. kr. (2014: 1.103 millj. kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 439 millj. kr. í árslok 2015 (2014: 437 millj. kr.)

5. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2015	2014
Viðskiptakröfur	11.808	11.558
Aðrar skammtímakröfur	9.853	50
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls	21.661	11.608

6. Eigið fé

(i) Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 326 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutafé	Ójafnað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2015	325.500	(91.384)	234.116
Tap ársins		(62.315)	(62.315)
Eigið fé 31.12.2015	325.500	(153.699)	171.801

7. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir greinast þannig:

	2015	2014
Vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum	1.096.012	1.102.829
Næsta árs afborganir	(29.774)	(29.344)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	1.066.238	1.073.485

	Vextir 2015	Eftirstöðvar 2015	Vextir 2014	Eftirstöðvar 2014
Verðtryggðar skuldir	3,85%	1.096.012	3,85%	1.102.829

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig á næstu ár:

	2015	2014
Afborganir 2015	-	29.344
Afborganir 2016	29.774	29.344
Afborganir 2017	29.774	29.344
Afborganir 2018	29.774	29.344
Afborganir 2019	29.774	29.344
Afborganir 2020	29.774	29.344
Afborganir síðar	947.142	926.765
	1.096.012	1.102.829

8. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

	2015	2014
Tekjuskattseign 1.1.	61.818	78.146
Áhrif samsköttunar	(7.921)	(9.195)
Tekjuskattur ársins	15.763	(7.133)
Tekjuskattseign 31.12.	69.660	61.818

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	44.165	40.937
Viðskiptakröfur	35	(24)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	25.460	20.905
Tekjuskattseign 31.12.	69.660	61.818

Yfirfæranlegt skattalegt tap félagsins greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	57.995	59.495
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	44.281	44.281
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	748	748
Skattalegt tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	24.270	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	127.294	104.524

Félagið er samskattað með móðurfélaginu. Skattalegt tap félagsins er nýtanlegt til ársins 2021.

9. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	9.668	5.156
Áfallnir ógreiddir vextir skammtímalána	8.719	8.779
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir	0	2.450
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	18.387	16.385

10. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Félagið býr við lánsáhættu, lausafjárahættu, markaðsáhættu og rekstraráhættu. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

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

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á vöxtum og verðbólgu hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestingareigna.

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

Móðurfélagið annast áhættustýringu fyrir samstæðuna í heild. Frekari upplýsingar um áhættustýringuna er að finna í skýringum 17 - 21 í samstæðuársreikningi Regins hf. fyrir árið 2015.

11. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2015	2014
Kröfur á systurfélög	2.739	0
Skuld við móðurfélag (289.458) (211.354)		
Skuldir við systurfélög (1.568) (639)		

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi	(2.550) (3.057)
Vaxtagjöld við móðurfélag	(18.788) (20.087)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

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

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. kafli

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. Hlutir 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 sjálft.

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 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 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 lögmætur 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 ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur 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 kýs 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 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.

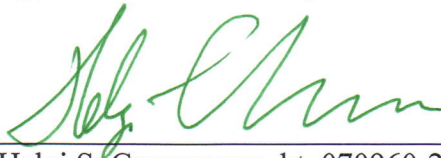
XI. kafli

Almenn ákvæði

24. gr.

Þar sem ákvæði 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 þann 28. desember 2011



Helgi S. Gunnarsson, kt. 070960-2819

I. Nafn heimili og tilgangur félags

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 þáð.

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 sjálft.

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 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 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 lögmætur 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 ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur 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 kýs 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 stjórnarfundar. 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 starfsliðs. 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 ofl.

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.

VIII. 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.

IX. 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.

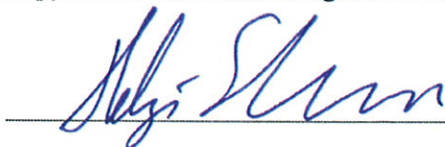
X. kafli

Almenn ákvæði

24. gr.

Þar sem ákvæði samþykktá 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 22. mars 2013.



Helgi Smári Gunnarsson