



STEFNIR

REG2SM 12 1

Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: REG 2 Smáralind, fagfjárfestasjóður

Höfuðstólsfjárhæð 2.400.000.000 kr., lánstími 8 ár

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 2 Smáralind fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa í flokknum, sem öll hafa verið seld, og heildarheimild útgáfu nemur 2.400.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG2SM 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf. NASDAQ OMX Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

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

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

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

Lýsing þessi er dagsett 4. júní 2013

Umsjónaraðili með töku til viðskipta



Efnisyfirlit

1. SAMANTEKT	5
2. ÁHÆTTUÞÆTTIR	19
2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta.....	19
2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	19
2.3. Samningsáhætta.....	20
2.4. Útlánaáhætta.....	20
2.5. Vanskilaáhætta.....	20
2.6. Skuldsetning útgefanda.....	20
2.7. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda.....	21
2.8. Rekstraráhætta.....	21
2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	21
3. SKULDABRÉFIN	23
3.1. Útgefandi.....	24
3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu.....	24
3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	24
3.4. Tryggingar greiðslu.....	24
3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag.....	24
3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni.....	25
3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur.....	25
3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við.....	25
3.9. Skattamál.....	26
3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði.....	26
3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna.....	27
3.12. Skilmálabreyting.....	28
4. ÚTGEFANDINN	29
4.1. Útgefandi.....	29
4.2. Hlutdeildarskírteini.....	29
4.3. Rekstrartími, innlausn og slit.....	29
4.4. Skattamál.....	29
4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	30
4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda.....	31
4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda.....	32
4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	33
4.9. Rekstrarfélagið.....	37
4.10. Vörslufyrirtæki.....	42
4.11. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis.....	43
4.12. Peningaþvætti.....	43
4.13. Upplýsingaskylda.....	43
5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	44
5.1. Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar.....	44
5.2. Skilgreiningar og tilvísanir.....	46
5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	46
5.4. Skjöl til sýnis.....	46
5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila.....	47
5.6. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans.....	47
5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda.....	48

6. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.
7. ÁRSREIKNINGUR ÚTGEFANDA 2012
8. REGLUR ÚTGEFANDA
9. VIRÐISMAT PRICEWATERHOUSECOOPER EHF. Á HAGASMÁRA 1
10. ÁRSREIKNINGAR EIGNARHALDSFÉLAGSINS SMÁRALINDAR EHF. 2012, 2011 OG 2010
11. SAMÞYKKTIR EIGNARHALDSFÉLAGSINS SMÁRALINDAR EHF.

1. SAMANTEKT

Samantektin sem hér fer á eftir er í fimm hlutum sem merktir eru með bókstöfunum A-E. Hver hluti samanstendur af liðum sem bera númer frá A1-E7.

Samantektin er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu 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, ástæða þess er að ekki er gerð krafa um birtingu 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 fyrirvari

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari.	Samantektina skal lesa sem kynningu á lýsingunni Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda sem byggð er á lýsingunni, skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni. Athygli er vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem kærir þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Einstaklingar eða lögaðilar, sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.

B. Útgefandi

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti.	Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til er REG 2 Smáralind, kt. 621112-9960.
B.2	Lögheimili og félagafarm.	Borgartún 19, 105 Reykjavík, REG 2 Smáralind er fagfjárfestarsjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestarsjóði.
B.16	Helstu hluthafar.	Sjóðurinn er í eigu og rekinn af Stefni hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða skuldabréfa hans.	Á ekki við.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefandi hefur komið á fót rekstareiningu í þeim tilgangi að gefa út	Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af REG 2 Smáralind, fagfjárfestarsjóði sem stofnaður var í desember 2012 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni að Hagasmára 1, 201 Kópavogi sem er í eigu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. sem er dótturfélag fasteignafélagsins Regins hf.

	eignavarin verðbréf.																																											
B.21	Yfirlit yfir starfsemi.	<p>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 lánasamningi sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánasamningum við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>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.</p>																																										
B.22	Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- eða stofnðegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsinga r skal gera grein fyrir því í útgefandalýsingu nni.	Á ekki við.																																										
B.23	Samandregnar fjárhags- upplýsingar.	<table> <tr> <td colspan="2"><i>Rekstrarreikningur</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>REG 2 Smáralind</i></td> <td><i>17.12.-31.12.2012</i></td> </tr> <tr> <td>Vaxtatekjur og verðbætur</td> <td></td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Vaxtagjöld og verðbætur</td> <td></td> <td>(24)</td> </tr> <tr> <td>Hreinar fjármunatekjur</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Efnahagsreikningur REG 2</i></td> <td><i>31.12.2012</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Smáralind</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Eignir</td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum</td> <td></td> <td>9.041</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Eignir samtals</td> <td></td> <td>9.042</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Skuldir</td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table>	<i>Rekstrarreikningur</i>			<i>REG 2 Smáralind</i>		<i>17.12.-31.12.2012</i>	Vaxtatekjur og verðbætur		24	Vaxtagjöld og verðbætur		(24)	Hreinar fjármunatekjur		0	Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0	<i>Efnahagsreikningur REG 2</i>		<i>31.12.2012</i>	<i>Smáralind</i>			Eignir			Verðbréf með föstum tekjum		9.041	Handbært fé		1	Eignir samtals		9.042	Skuldir			Hlutdeildarskírteini		1
<i>Rekstrarreikningur</i>																																												
<i>REG 2 Smáralind</i>		<i>17.12.-31.12.2012</i>																																										
Vaxtatekjur og verðbætur		24																																										
Vaxtagjöld og verðbætur		(24)																																										
Hreinar fjármunatekjur		0																																										
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		0																																										
<i>Efnahagsreikningur REG 2</i>		<i>31.12.2012</i>																																										
<i>Smáralind</i>																																												
Eignir																																												
Verðbréf með föstum tekjum		9.041																																										
Handbært fé		1																																										
Eignir samtals		9.042																																										
Skuldir																																												
Hlutdeildarskírteini		1																																										

		<p>Útgefin skuldabréf 9.041</p> <p style="text-align: center;">Skuldir samtals <u>9.042</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i></p>
B.24	Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhagsstöðu útgefanda.	Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.
B.25	Undirliggjandi eignir.	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem fékk langtímalánsfjármögnun er nam samtals 9.000 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti</p> <p>Lánasamningnum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfa REG2SM 12 1, sem þessi lýsing tekur til, og skuldabréfa REG2SM 12 2 sem lýst er í lýsingu útgefanda dagsettri 4. júní 2013. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lántakans til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánasamningnum.</p> <p>Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlega lántaka og getur gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánasamnings og þannig hámarkað endurheimtur eigenda skuldabréfanna.</p> <p>Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. á og rekur verslunarmiðstöðina Smáralind sem er stærsta verslunarmiðstöð landsins í fermetrum talið, eða um 62 þúsund fermetrar. Tilgangur félagsins skv. samþykktum þess er eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfestingar í verslunarrekstri, hlutabréfum og öðrum verðbréfum og annar skyldur rekstur.</p> <p>PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. að Hagasmára 1. Var niðurstaða virðismatsins 13,4-14,4 milljarðar kr., byggt á sjóðstreymislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi m.v. árið 2013 og miðað við 5,44-5,94% ávöxtunarkröfu</p>
B.26	Að því er varðar stýrt safn af eignum, sem liggur til grundvallar útgáfunni, skal tilgreina mælikvarða sem eru notaðir við fjárfestingar.	Á ekki við.
B.27	Yfirlýsing ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf sem eru tryggð með sömu	Á ekki við.

	eignum.	
B.28	Lýsing á skipulagi viðskipta.	Upphaflegur höfuðstóll lánasamningsins nam 9.000 milljónum kr., er verðtryggður, ber 3,95% vexti, og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti. Tveir skuldabréfaflokkar voru gefnir út til fjármögnunar á framangreindum lánasamningi, REG2SM 12 1 og REG2SM 12 2. Upphaflegur höfuðstóll REG2SM 12 1, sem lýst er í lýsingu þessari, var 2.400 milljónir kr., er verðtryggður, ber 3,86% vexti og endurgreiðist á átta árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti. Upphaflegur höfuðstóll REG2SM 12 2, sem lýst er í annarri lýsingu útgefanda dagsettri 4. júní 2013, var 6.600 milljónir kr., er verðtryggður, ber 3,86% vexti og endurgreiðist á 30 árum þannig að fyrstu 8 árin greiðast eingöngu vextir á sex mánaða fresti og ekkert af höfuðstól en eftir það taka við jafnar afborganir í 22 ár á sex mánaða fresti.
B.29	Upplýsingar um sjóðstreymi eigna.	Stærð og skilmálar lánasamningsins og skuldabréfaflokkanna tveggja, REG2SM 12 1 og REG2SM 12 2, eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokkanna samanlagt endurspeglar sjóðstreymi lánasamningsins 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 fasteign endanlegs lántaka að Hagasmára 1, fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna fasteignarinnar og tengdum innlánsreikningi endanlegs lántaka, auk alls hlutfjár í endanlegum lántaka sem er í eigu Regins hf. 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 Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og innlán fjármálaþyrirtækja en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar þess vegna háð getu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart REG 2 Smáralind skv. lánasamningnum.
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfun eigna.	Á ekki við.
B.33	Starfsemi. Skipulag. Stærstu hluthafar. Samandregnar fjárhagsupplýsingar. Pro forma fjárhagsupplýsingar. Rekstrarætlun. Fjöldi hluta. Arðgreiðslu-	Útgefandi skuldabréfanna, REG 2 Smáralind, er fagfjárfestasjóður sem skilgreint er sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Útgefandinn er í eigu og rekinn af Stefni hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða. Stjórn rekstrarfélagsins skipa Hrunud Rudolfsdóttir formaður, Guðrún Svava Bjarnadóttir, Jökull H. Úlfsson, Kristján Jóhannsson og Snjólfur Ólafsson. Framkvæmdastjóri Stefni hf. er Flóki Halldórsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Heiðar Ingi Ólafsson. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru Ernst & Young ehf. og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi fyrir hönd Ernst & Young ehf. Vörsluþyrirtæki útgefandans er Arion banki hf. Útgefandi er rekinn í einni deild. Við stofnun hans voru gefnar út

	<p>stefna.</p> <p>Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefandann eða atvinnugrein hans.</p>	<p>600.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hvernar einingar á stofndegi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn, en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er heimilt skv. 8. gr. reglna sjóðsins að innleysa hlutdeildarskírteini sjóðsins að hluta eða í heild, ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.</p> <p>Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu.</p> <p>Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 2 Smáralindar fyrir árið 2012 námu heildareignir sjóðsins 9.042 milljónum kr. þann 31. desember 2012, en þar af var 9.041 milljón kr. verðbréf með föstum tekjum, sem er lánasamningur við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., sem var því eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins, auk þess sem sjóðurinn átti 1 milljón kr. í handbært fé. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,01 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2012.</p> <p>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 lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Markaðsvirði lánasamninganna sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.</p> <p>Rekstrarreikningur REG 2 Smáralind 17.12.-31.12.2012</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</td> </tr> <tr> <td>Vaxtatekjur og verðbætur</td> <td style="text-align:right">24</td> </tr> <tr> <td>Vaxtagjöld og verðbætur</td> <td style="text-align:right">(24)</td> </tr> <tr> <td style="text-align:right">Hreinar fjármunatekjur</td> <td style="text-align:right">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Rekstrargjöld</td> </tr> <tr> <td>Umsýsluþóknun</td> <td style="text-align:right">0</td> </tr> <tr> <td>Afkoma færð á hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align:right">0</td> </tr> </table> <p>Efnahagsreikningur REG 2 Smáralind 31.12.2012</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Eignir</td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum</td> <td style="text-align:right">9.041</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td style="text-align:right">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align:right">Eignir samtals</td> <td style="text-align:right">9.042</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Skuldir</td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align:right">1</td> </tr> <tr> <td>Skuldir við rekstrar- og vörslufélag</td> <td style="text-align:right">0</td> </tr> <tr> <td>Útgefin skuldabréf</td> <td style="text-align:right">9.041</td> </tr> <tr> <td style="text-align:right">Skuldir samtals</td> <td style="text-align:right">9.042</td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align:right">0,60</td> </tr> <tr> <td>Fjöldi eininga (í milljónum)</td> <td style="text-align:right">0,60</td> </tr> </table>	Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		Vaxtatekjur og verðbætur	24	Vaxtagjöld og verðbætur	(24)	Hreinar fjármunatekjur	0	Rekstrargjöld		Umsýsluþóknun	0	Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	0	Eignir		Verðbréf með föstum tekjum	9.041	Handbært fé	1	Eignir samtals	9.042	Skuldir		Hlutdeildarskírteini	1	Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	0	Útgefin skuldabréf	9.041	Skuldir samtals	9.042	Hlutdeildarskírteini	0,60	Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)																																						
Vaxtatekjur og verðbætur	24																																					
Vaxtagjöld og verðbætur	(24)																																					
Hreinar fjármunatekjur	0																																					
Rekstrargjöld																																						
Umsýsluþóknun	0																																					
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	0																																					
Eignir																																						
Verðbréf með föstum tekjum	9.041																																					
Handbært fé	1																																					
Eignir samtals	9.042																																					
Skuldir																																						
Hlutdeildarskírteini	1																																					
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	0																																					
Útgefin skuldabréf	9.041																																					
Skuldir samtals	9.042																																					
Hlutdeildarskírteini	0,60																																					
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60																																					

		Gengi sjóðsbréfa í lok ársins 1,01
		<p><i>Allar fjárhæðir í milljónum kr.</i></p> <p>Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31. desember 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.</p> <p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.</p> <p>Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar, rekstraráætlun né arðgreiðslustefna eiga við útgefanda.</p>
B.34	Fjárfestinga- markmið og – stefna.	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 lánasamningi sem hann hefur gert.
B.35	Fjárfestinga- takmarkanir.	Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánasamningum við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu ásamt heiti eftirlitsyfirvalda í því landi þar sem fyrirtækið er skráð.	Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er REG 2 Smáralind. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 621112-9960. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, 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. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við löggin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er hannaður fyrir.	Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	Ef megin skjal lýsingarinnar	Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem fékk

	<p>tekur til meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu til að:</p> <p>a) Fjárfesta annað hvort beint eða óbeint í einni undirliggjandi eign, eða</p> <p>b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem heimilt er að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu, eða</p> <p>c) vera háður lánstrausti eða gjaldhæfi mótaðila.</p> <p>Skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar.</p>	<p>langtímalánsfjármögnun er nam samtals 9.000 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti</p> <p>Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. á og rekur verslunarmiðstöðina Smáralind sem er stærsta verslunarmiðstöð landsins í fermetrum talið, eða um 62 þúsund fermetrar. Tilgangur félagsins skv. samþykktum þess er eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfestingar í verslunarrekstri, hlutabréfum og öðrum verðbréfum og annar skyldur rekstur.</p> <p>Heildareignir Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. námu 15.522 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi fyrir samstæðu félagsins sem samanstendur af móðurfélaginu Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og dótturfélagi þess, Smáralind ehf. sem er að fullu í eigu þess. Bókfært verð fasteignar félagsins að Hagasmára 1 var 13.026 milljónir kr. þar af í árslok, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 9.535 milljónir kr. og brunabótamat 16.922 milljónir kr. Eigið fé Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. nam á sama tíma 5.789 milljónum kr. og heildarskuldir 9.733 milljónum kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingaeignum 8.921 milljónir kr. að áföllnum ógreiddum vöxtum meðtalið. Árið 2012 nam rekstrarhagnaður samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. 1.848 milljónum króna fyrir fjármagnsliði, en hagnaður ársins nam 610 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri samstæðunnar nam 615 milljónum kr. á árinu 2012 en handbært fé dróst saman um 51 milljón kr. á árinu.</p> <p>Liður b og c á ekki við.</p>
B.39	<p>Sjóði um sameiginlega fjárfestingu er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.</p>	<p>Á ekki við.</p>
B.40	<p>Þjónustuaðilar umsækjanda</p>	<p>Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>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</p>

		<p>var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er að fullu í eigu Arion banka hf.</p> <p>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.</p> <p>Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar breytileg eignastýringarþóknun. Föst þóknun er á ársgrundvelli 0,1% 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 uppgreiðslugjald komi til þess að fjárfesting sjóðsins samkvæmt a) lið 4. gr. verði greidd upp fyrir upphaflegan lokagjaldlega þá skal sjóðurinn greiða rekstrarfélaginu sem nemur 1/3 af uppgreiðslugjaldi eins og það er til greint í umræddri fjárfestingu. .</p> <p>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.</p>
B.41	<p>Forstöðumaður fjárfestinga/ráðgjafar</p> <p>Vörsluaðili</p>	<p>Heiðar Ingi Ólafsson (fæddur 9.8.1984) hefur verið sjóðstjóri REG 2 Smáralind frá því í mars 2013. Hann er sérfræðingur í sjóðastýringu skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðiþekkingu og reynslu sem spannar sex ár. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hóf störf hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. árið 2011 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestasjóða á borð við REG 2 Smáralind sem eru fjármagnaðir með útgáfu eignavarinna skuldabréfa. Heiðar hafði þá verið sérfræðingur í greiningu hjá norska fjárfestingabankanum SpareBank1 Markets AS árin 2009-2011 og í fjárstýringu Kaupþings banka hf. 2007-2009. Heiðar hefur B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands (2007) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2011). Heiðar situr ekki í stjórnum neinna félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri MBH09 ehf., varamaður í stjórn L1037 ehf. og varamaður í stjórn Exim ehf.</p> <p>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.</p> <p>Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Arion banka hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast bankinn útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina og annarra gagna um viðskipti. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og</p>

		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.
B.42	Mat	<p>Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra 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.</p> <p>Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánasamningi útgefanda við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. (sem er uppreiknaður 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.</p>
B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við.
B.44	Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu hefur ekki hafið starfsemi sína frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsinga r skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Á ekki við.
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem fékk langtímalánsfjármögnun er nam samtals 9.000 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, fyrst 12. júní 2013, sem hver samsvarar 1/60 af verðbættum upphaflegum höfuðstól. Lánasamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu desember 2012 sem var 400,7 og ber 3,95% fasta vexti.</p> <p>Lánasamningurinn er tryggður með 1. veðrétti í fasteign Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., með fastanúmer 222-7650, að Hagasmára 1, 201 Kópavogi, skv. verðtryggðu tryggingarbréfi dags. 12. júlí 2000 að upphaflegum höfuðstól samtals 10.215 milljónir kr. m.v. grunnvísitölu 372,1 í maí 2011 ásamt síðari viðaukum. Lánasamningurinn er auk þess tryggður með</p>

		veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteign hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi. Hömlur eru á arðgreiðslum endanlega lántakans þannig að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða lántakans sé að lágmarki 15% skv. nýjasta kannaða árshlutauppgjöri eða endurskoðaða ársuppgjöri.
B.46	Upplýsingar um nýlegasta bókfærða virði hvers verðbréfs	<p>Úr efnahagsreikningi</p> <p>REG 2 Smáralind 31.12.2012</p> <hr/> <p>Eignir</p> <p>Verðbréf með föstum tekjum 9.041</p> <p>Handbært fé 1</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Eignir samtals 9.042</p>

C. Verðbréfin

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í Kauphöll	<p>Upphafleg höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins og heildarheimild útgáfu nemur 2.400.000.000 kr. að nafnverði sem er fullnýtt. Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 400,7 í desember 2012 og bera 3,86% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360.</p> <p>Auðkenni flokksins er REG2SM 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem þau voru gefin út rafrænt 18. desember 2012, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022556</p>
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum
C.5	Hömlur á meðferð verðbréfanna	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila.
C.8	Lýsing á réttindum tengdum verðbréfunum, þ.m.t. hvers kyns takmarkanir á þessum réttindum	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að gera skilmálabreytingar á lánasamningi útgefanda við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem fela í sér vaxtabreytingar eða eftirgjöf skuldar og/eða trygginga, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu.</p> <p>Ef Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., endanlegur lántaki útgefandans, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánssamningi við sjóðinn, þá ber sjóðnum að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til eigenda skuldabréfaflokksins.</p>
C.9	Nafnvextir. Upphafsdagur og gjalddagi vaxta. Gjalddagi og fyrirkomulag á niðurgreiðslu lánsins, þ.m.t. hvernig endurgreiðslur fara fram.	<p>Upphafleg höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins og heildarheimild útgáfu nemur 2.400.000.000 kr. að nafnverði sem er fullnýtt. Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 400,7 í desember 2012 og bera 3,86% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360.</p> <p>Skuldabréfin eru til 8 ára og endurgreiðast með jöfnum afborgunum. Útgáfudagur og fyrsti vaxtadagur var 18. desember 2012. Höfuðstóll og vextir greiðast með 16 greiðslum, í fyrsta sinn 14. júní 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir, en lokagjalddagi er 14. desember 2020. Á hverjum gjalddaga greiðast 1/16 af verðbættum upphaflegum höfuðstól</p>

	<p>Upplýsingar um ávöxtun.</p> <p>Fyrirsvar (representation) fyrir handhafa skuldabréfa.</p>	<p>skuldabréfsins ásamt vöxtum. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Útgefanda er heimilt frá og með 14. desember 2017 að greiða útgáfuna hraðar upp fyrir lokagjalddaga, og þá á gjalddögum útgáfunnar gegn 1,0% gjaldi af umframgreiðslu</p> <p>Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0381554 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 2,95%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 401,4367 á útgáfudegi.</p> <p>Fyrirsvar (representation) fyrir handhafa skuldabréfa – Á ekki við.</p>
C.10	<p>Ef vaxtagreiðslur af verðbréfinu byggjast á afleiðsluþætti skal gefa skýra og ítarlega skýringu til að hjálpa fjárfestum að skilja hvernig virði undirliggjandi gernings eða gerninga hefur áhrif á virði fjárfestinga þeirra, einkum við aðstæður þar sem áhættan er augljós.</p>	<p>Á ekki við.</p>
C.11	<p>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið eða sótt verði um skráningu á verðbréfunum, sem boðin eru til kaups, á skipulegan verðbréfamarkað eða aðra sambærilega markaði ásamt upplýsingum um viðkomandi markaði.</p>	<p>Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara ef og þá hvenær skuldabréfin verða tekin til viðskipta. Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf., svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.</p>
C.12	<p>Lágmarks nafnverðseining verðbréfanna.</p>	<p>Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum er 2.400.000.000.</p>

D. Áhætta

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	<p>Áættuþættir tengdir útgefanda</p>	<p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru</p>

		<p>markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, sammingsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.</p> <p>Lausafjár- og fjármögnunaráhætta</p> <p>Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Greiðsluferill lánasamnings sjóðsins við lántaka sjóðsins er sá sami og samanlagt af skuldabréfaflokkunum REG2SM 12 1 og REG2SM 12 2 sem sjóðurinn hefur gefið út, 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.</p> <p>Sammingsáhætta</p> <p>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.</p> <p>Eignum útgefanda, sem nær eingöngu felast í einum lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þess vegna háð því að þessi mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánasamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.</p> <p>Vanskilaáhætta</p> <p>Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni. Rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.</p> <p>Skuldsetning útgefanda</p> <p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokkanna REG2SM 12 1 sem lýsing þessi tekur til og sem REG2SM 12 2 lýst er í annarri lýsingu útgefanda dagsettri 4. júní 2013. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 2 Smáralind fyrir árið 2012 nam virði lánasamningsins 9.041 milljón kr. þann 31. desember 2012 og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda utan 1 milljónar kr. handbærs fjár, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 9.041 milljón kr. og andvirði hlutdeildarskrifteina og skammtímaskulda samtals 1 milljón kr.</p> <p>Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hefur nær eingöngu tekjur af leigusamningum vegna fasteignarinnar að Hagasmára 1, 201 Kópavogi (um 77% heildartekna) og tekjur af rekstri í fasteigninni (um 21%). Greiðslugeta félagsins og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi</p>
--	--	---

		<p>leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað.</p> <p>Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda</p> <p>Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, gilda ekki um fagfjárfestasjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 4.7 í þessari lýsingu.</p> <p>Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um framangreindan skuldara, m.a. vegna þess að hann hefur ekki sjálfur 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 úttefin af Regin hf., sem er móðurfélag Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega en fasteignin í eigu þessa dótturfélags er stærsta einstaka fasteign Regins hf. og verulegur hluti af eignasafni samstæðunnar.</p> <p>Rekstraráhætta</p> <p>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 útgefina skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.</p> <p>Lagaleg áhætta</p> <p>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.</p>
D.3	<p>Áhættuþættir tengdir verðbréfunum</p>	<p>Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar.</p> <p>Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Útgefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum</p>

		stjórnvalda.
--	--	--------------

E. Útboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Tilgangur útboðs	Á ekki við
E.3	Skilmálar og skilyrði útboðs	Á ekki við.
E.4	Mögulegir hagsmunarárestrar	Á ekki við.
E.7	Kostnaður	Á ekki við.

2. ÁHÆTTUÞÆTTIR

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

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

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

2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta

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

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

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

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

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

2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Greiðsluferill lánasamnings sjóðsins við lántaka sjóðsins er sá sami og samanlagt af skuldabréfaflokkunum REG2SM 12 1 og REG2SM 12 2 sem sjóðurinn hefur gefið út, 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 einum lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þess vegna háð því að þessi mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánasamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.

2.5. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og kemur fram í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna (sem birt er í 6. kafla þessarar lýsingar), auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Þessi skuldbinding útgefanda er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greinir í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttáar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur ekki forgangs umfram aðrar kröfur á hendur útgefanda og er jöfn öllum öðrum ótryggðum kröfum á hendur honum. Að baki lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind 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 Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. skv. lánasamningnum við REG 2 Smáralind, þá mun sjóðurinn grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. í samræmi við heimildir í lánasamningnum. Slík fullnusta krefst ekki atbeina þriðja aðila, heldur getur sjóðurinn, skv. ákvæðum lánasamnings, gengið án fyrirvara að undirliggjandi veðum sínum sem veðhafi, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, eða gert aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Í kjölfar fullnustuaðgerða bæri sjóðnum að hámarka endurheimtur af þeim eignum sem teknar væru yfir við fullnustuaðgerðir, með það að leiðarljósi að hámarka virði og endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

2.6. Skuldsetning útgefanda

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokkanna REG2SM 12 1 sem lýsing þessi tekur til og REG2SM 12 2 sem lýst er í annarri lýsingu útgefanda dagsettri 4. júní 2013. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 2 Smáralind fyrir árið 2012 nam virði lánasamningsins 9.041 milljón kr. þann 31. desember 2012 og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda utan 1 milljónar kr. handbærs fjár, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 9.041 milljón kr. og andvirði hlutdeildarskírteina og skammtímaskulda samtals 1 milljón kr.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. hefur nær eingöngu tekjur af leigusamningum vegna fasteignarinnar að Hagasmára 1, 201 Kópavogi (um 77% heildartekna) og tekjur af rekstri í fasteigninni (um 21%) sem leigutakar greiða í hlutfalli við leigða fermetra og er fast gjald tengt vísitölu neysluverðs. Greiðslugeta félagsins og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Mikilvægasti einstaki leigutaki félagsins er verslunarfyrirtækið Hagar hf. Þann 17. maí 2013 birtu Hagar kynningu á ársuppgjöri félagsins fyrir rekstrarárið 2012/13, þar kom fram

að Hagar hafa áhuga á að fækka fermetrum, fyrst og fremst í Holtagörðum, Korputorgi og Smáralind. Hlutabréf Haga hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Haga hf. birtar opinberlega, m.a. á vefsíðunni www.hagar.is. Auðkenni hlutabréfanna í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland hf. er HAGA.

2.7. Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

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

Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um framangreindan skuldara, m.a. vegna þess að hann hefur ekki sjálfur 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 Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og eru því verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega en fasteignin í eigu þessa dótturfélags er stærsta einstaka fasteign Regins hf. og verulegur hluti af eignasafni samstæðunnar.

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

Stærsta áhættan í rekstri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. felst í óvissu um virði fasteigna félagsins 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 félagsins, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fáiast nægjanlega hátt verð fyrir eignirnar til að standa undir skuldbindingum félaganna.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. að Hagasmára 1. Var niðurstaða virðismatsins 13,4-14,4 milljarðar kr., byggt á sjóðstremislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi m.v. árið 2013 og miðað við 5,44-5,94% ávöxtunarkröfu.

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánasamningum hans við Eignarhaldsfélagið Smáralind 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.

2.8. Rekstraráhætta

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

2.9. Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Útgefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og

reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Útgefandi er 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 löggin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Lánasamningur sem útgefandi gerði getur falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni sannings og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af útgefanda. Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturmsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabúsins er að félagið greiði búinu 1.300 milljónir kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa er að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1.300 milljónir kr. og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Með úrskurði Héraðsdóms 21. nóvember 2012 og úrskurði Hæstaréttar frá 30. maí 2013 var Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins. Engin önnur stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd Eignarhaldsfélaginu Smáralind 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 stjórnslumál, 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.

3. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum og heildarheimild útgáfu í flokknum nemur 2.400.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG2SM 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar.

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af REG 2 Smáralind, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í desember 2012 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni Hagasmára 1, 201 Kópavogi sem er í eigu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. sem er dótturfélag fasteignafélagsins Regins hf. Í desember 2012 fjárfesti sjóðurinn í lánasamningi til Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa í tveimur flokkum sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta.

Upphaflegur höfuðstóll lánasamningsins nam 9.000 milljónum kr., er verðtryggður, ber 3,95% vexti, og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti. Tveir skuldabréfaflokkar voru gefnir út til fjármögnunar á framangreindum lánasamningi, REG2SM 12 1 og REG2SM 12 2. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins REG2SM 12 2, sem lýst er í lýsingu þessari, var 2.400 milljónir kr., er verðtryggður, ber 3,86% vexti og endurgreiðist á átta árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti. Hinn er REG2SM 12 2, sem lýst er í annarri lýsingu útgefanda dagsettri 4. júní 2013. Upphaflegur höfuðstóll REG2SM 12 2 var 6.600 milljónir kr., er verðtryggður, ber 3,86% vexti og endurgreiðist á 30 árum þannig að fyrstu 8 árin greiðist ekkert af höfuðstól en þá taka við jafnar afborganir í 22 ár á sex mánaða fresti.

Stærð og skilmálar lánasamningsins og skuldabréfaflokkanna tveggja eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokkanna samanlagt endurspeglar sjóðstreymi lánasamningsins 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 fasteign endanlegs lántaka að Hagasmára 1, í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna eignarinnar og tengdum innlánsreikningi, auk alls hlutafjár í endanlegum lántaka sem er í eigu Regins hf. 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 Eignarhaldsfélagsins Smáralindar 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 Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart REG 2 Smáralind skv. lánasamningnum. 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 Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. sem endanlegs lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegs lántaka og tryggir framkvæmd fullnustu eigna ef kemur til vanefnda hans: Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlega lántaka og getur gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánasamnings og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda. Útgefandinn getur tekið viðkomandi eign yfir inn á sinn efnahagsreikning og fullnustað þar í samstarfi við kröfuhafa með það að leiðarljósi að hámarka endurheimtur. Þá er aukin veðtaka líka til þess fallin að styðja við fullnustuna þar sem útgefandi getur í gegnum veðsetningu leigugreiðslna og bankareiknings strax frá gjaldfellingu streymt öllum fjármunum frá lántaka og/eða lántökum til fjárfesta.

3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er REG 2 Smáralind, kt. 621112-9960, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 15. nóvember 2012, um leið og stofnun sjóðsins var heimiluð.

3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

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

3.4. Tryggingar greiðslu

Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessara skuldabréfa. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi lánasamningur útgefanda við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.

Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna hans við fjárfestingar í lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., kt. 550496-2329, ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja, auk þess sem sjóðnum er heimilt að eiga reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.

3.4.1. Helstu skilmálar lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem lántaka

Upphafleg lánsfjárhæð: 9.000.000.000 kr.

Lánsform: Jafnar afborganir á lánstíma.

Vextir: 3,95% fastir ársvextir verðtryggðir

Verðtrygging: Vísitala neysliverðs m.v. grunnvísitölu desembermánaðar 2012 sem er 400,7.

Veðtryggt: Veð í fasteign endanlegs lántaka að Hagasmára 1, 201 Kópavogi, með fastanúmer 222-7650, í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna fasteignarinnar og í tengdum innlánsreikningi lántaka tengdum leigusamningum, auk alls hlutfjár í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. sem er í eigu Regins hf.

Sérstök skilyrði: Eigendaskipti á lántaka eru háð samþykki REG 2 Smáralindar. Hömlur á arðgreiðslum nema eiginfjárstaða félagsins sé að lágmarki 15%. Gjaldfellingarheimild við vanskil lántaka eða sjálfskuldarábyrgðaraðila. Bein aðfararheimild.

3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag

3.5.1. Rafræn útgáfa

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í Útgáfulýsingu, dagsettri 17. desember 2012, sem birt var vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningarinnar.

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

3.5.2. Greiðslufyrirkomulag

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

3.5.3. Framsal

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

3.5.4. Aðgengi útgefanda að eigendum

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

3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskri krónu. Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum er 2.400.000.000 og er heildarheimild til útgáfu í þessum flokki fullnýtt. Auðkenni flokksins er REG2SM 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000022556.

3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur

Útgáfudagur allra skuldabréfa í flokkinum REG2SM 12 1 var 18. desember 2012. Voru þau öll seld fyrir milligöngu Stefnis hf. þann dag gegn staðgreiðslu og var því uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0381554 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 2,95%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 401,4367. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgangsgjald sem nam 450 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á samningi um langtímafjármögnun útgefanda til Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. vegna fasteignarinnar að Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Söluandvirði skuldabréfanna nam 2.492 milljónum kr. með áföllnum verðbótum og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í kauphöll er innifalinn í þóknun til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn engan beinan kostnað þar af.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Allur skuldabréfaflokkurinn var seldur gegn staðgreiðslu. Því var ekki um að ræða nein eiginleg áskriftarloforð eða lágmarks-/hámarkskaupfjárhæðar krafist til þátttöku í útboðinu. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við

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

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

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

3.9. Skattamál

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

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

3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði

3.10.1. Umsókn um töku til viðskipta

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir að öll skuldabréf í flokkinum REG2SM 12 1, samtals 2.400.000.000 einingar, samtals að nafnverði 2.400.000.000 kr., verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin 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 fá skuldabréfin tekin viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

3.10.3. Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu. PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignarinnar sem útgefandinn hefur tekið veð í til tryggingu á fjárfestingu sinni. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í 9. kafla þessarar lýsingar.

3.10.4. Kostnaður

Stefnir hf. greiðir allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um sex milljónir króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar Íslands hf. vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá NASDAQ OMX Iceland hf. vegna töku til viðskipta, þóknun til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf. sem umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til PricewaterhouseCoopers ehf. vegna virðismats, þóknun til endurskoðenda útgefandans vegna vinnu í tengslum við lýsinguna, svo og kostnað við birtingu tilkynninga. Kostnaðurinn er innifalinn í þóknun til

rekstrarfélagsins og ber útgefandinn því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og tóku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni.

3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna

3.11.1. Tegund bréfs

Höfuðstóll greiðist með jöfnum afborgunum á lánstíma.

3.11.2. Lánstími

Útgáfudagur: 18. desember 2012

Lokagjalddagi: 14. desember 2020

3.11.3. Gjald dagar höfuðstóls og vaxta

Höfuðstóll og vextir greiðast með 16 greiðslum, í fyrsta sinn 14. júní 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir, 14. júní og 14. desember ár hvert, en síðasti gjalddagi er 14. desember 2020. Höfuðstóll greiðist þannig að á hverjum gjalddaga greiðist 1/16 af verðbættum upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins ásamt vöxtum. 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.

3.11.4. Verðtrygging

Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 400,7 í desember 2012.

3.11.5. Vextir

Skuldabréfin bera 3,86% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360. Fyrsti vaxtadagur er 18. desember 2012.

3.11.6. Uppgreiðsluheimild eða uppgreiðsluskýlda

Útgefanda er heimilt frá og með 14. desember 2017 að greiða útgáfuna hraðar upp fyrir lokagjalddaga, og þá á gjalddögum útgáfunnar gegn 1,0% gjaldi af umframgreiðslu. Ef Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., lántaki útgefandans, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánssamningi við sjóðinn, þá ber sjóðnum að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til eigenda skuldabréfaflokksins.

3.11.7. Vanskil, dráttarvextir og gjaldfelling vegna vanskila

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

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

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

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef

eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaflokkurinn í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

3.11.8. Sérstök skilyrði

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum 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 lánasamningi útgefanda við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

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

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

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

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

3.12. Skilmálabreyting

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

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

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

4. ÚTGEFANDINN

4.1. Útgefandi

Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er REG 2 Smáralind. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 621112-9960. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, 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 lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Útgefandinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna fasteignina Smáralind að Hagasmára 1, 201 Kópavogi 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 15. nóvember 2012 og var sjóðurinn stofnaður þann 14. desember 2012, með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 2. tl. 2. gr. reglna útgefanda. Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning þann 9. janúar 2013 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 hærra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal útgefandi hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika hans til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað.

4.3. Rekstrartími, innlausn og slit

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

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

4.4. Skattamál

Útgefandinn greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af

hlutdeildarskírteinunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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

4.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi REG 2 Smáralindar fyrir árið 2012 námu heildareignir sjóðsins 9.042 milljónum kr. þann 31. desember 2012, en þar af var 9.041 milljón kr. verðbréf með föstum tekjum, sem er lánasamningur við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.¹ sem var því eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins, auk þess sem sjóðurinn átti 1 milljón kr. í handbært fé. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,01 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2012. Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánasamningi við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Markaðsvirði lánasamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

<i>Rekstrarreikningur REG 2 Smáralind</i>	<i>17.12.-31.12.2012</i>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	
Vaxtatekjur og verðbætur	24
Vaxtagjöld og verðbætur	(24)
Hreinar fjármunatekjur	0
Rekstrargjöld	
Umsýsluþóknun	0
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	0
<i>Efnahagsreikningur REG 2 Smáralind</i>	<i>31.12.2012</i>
Eignir	
Verðbréf með föstum tekjum	9.041
Handbært fé	1
Eignir samtals	9.042
Skuldir	
Hlutdeildarskírteini	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	0
Útgefin skuldabréf	9.041
Skuldir samtals	9.042
Hlutdeildarskírteini	0,60
Fjöldi eininga (í milljónum)	0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	1,01

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

¹ Á sama tíma er lánasamningurinn bókfærður hjá lántaka útgefanda á lægri fjárhæð (sjá kafla 4.8), en mismunurinn liggur í eignfærðum lántökukostnaði sem gjaldfærður er á lánstíma lánsins.

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

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

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

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við útgáfu lýsingar þessarar.

4.6. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

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

- a) 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 2 Smáralind 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 fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu umfram endurheimta. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánsamninginn sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a), b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innlest, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstarfélaginu umsýsluþóknanir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar breytileg eignastýringarþóknun. Föst þóknun er á ársgrundvelli 0,1% 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 uppgreiðslugjald komi til þess að fjárfesting sjóðsins samkvæmt a) lið 4. gr. verði greidd upp

fyrir upphaflegan lokagjalddaga þá skal sjóðurinn greiða rekstrarfélaginu sem nemur 1/3 af uppgreiðslugjaldi eins og það er til greint í umræddri fjárfestingu. .

Í 6. gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknanir, 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 þóknanir til þeirra í reglum útgefanda. Þar sem um hlutfallstölur er að ræða er ekki hægt að tilgreina þóknun sem tiltekna fjárhæð.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

4.7. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda

Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskrteini 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 lánasamningi sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánasamningum við Eignarhaldsfélagið Smáralind 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 lánasamnings við Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. sem fékk langtímalánsfjármögnun er nam samtals 9.000 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, fyrst 12. júní 2013, sem hver samsvarar 1/60 af verðbættum upphaflegum höfuðstól. Lánasamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu desember 2012 sem var 400,7 og ber 3,95% fasta vexti.

Lánasamningurinn er tryggður með 1. veðrétti í fasteign Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., með fastanúmer 222-7650, að Hagasmára 1, 201 Kópavogi, skv. verðtryggðu tryggingarbréfi dags. 12. júlí 2000 að upphaflegum höfuðstól samtals 10.215 milljónir kr. m.v. grunnvísitölu 372,1 í maí 2011 ásamt síðari viðaukum. Lánasamningurinn er auk þess tryggður með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteign hans á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi. Hömlur eru á arðgreiðslum endanlega lántakans þannig að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða lántakans sé að lágmarki 15% skv. nýjasta kannaða árshlutauppgjöri eða endurskoðaða ársuppgjöri.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að gjaldfella lánið einhliða og fyrirvaralaust: a) Ef vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta hafa varað 30 daga eða lengur. b) Ef lántaki hefur á vísvitandi hátt veitt villandi og/eða rangar upplýsingar sem snerta efni lánasamningsins eða atriði honum tengd þannig að lánveitandi hefði ekki samþykkt lánveitinguna ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. c) Ef lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum í starfsemi sinni með þeim hætti að veruleg áhrif hefur á rekstur lántaka eða getu hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt lánasamningnum. d) Ef fjárnám verður gert hjá lántaka, beðist er nauðungarsölu á eignum hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, leiti hann nauðungarsölu 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 fjárkraftna, váttryggingar og viðhald fasteignar sem hann leggur að veði, um hömlur á arðgreiðslum og um upplýsingagjöf til lánveitanda, og bætir ekki úr vanefnd innan 15 daga frá áskorun lánveitanda. f) Vanefni lántaki verulega skyldur sínar um að senda lánveitanda afrit af nýjum leigusamningum svo og afrit af öllum breytingum og viðaukum sem kunna að verða gerðir á leigusamningum séu slíkir samningar vegna leiguréttis sem er meira en 1.00 fermetrar, lántaki er þó skuldbundin til að senda uppfært yfirlit yfir leigutaka ársfjórðungslega. g) Ef eigendaskipti verða á lántaka án samþykkis lánveitanda. Lánveitandi getur einnig gjaldfellt lánið reynist yfirlýsing lántaka röng en hún snýr t.d. að því að hann hafi staðið lögformlega rétt að öllum ákvörðunum vegna skuldbindinga samkvæmt lánssamningnum, að lánssamningurinn brjóti ekki í bága við nokkurn samning sem lántaki er aðili að, lántaki hafi ekki vitneskju um neinn réttarágreining sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánssamningsins.

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

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

Lánasamningi 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 lántakans 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 90% 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 REG2SM 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 endanlegs lántaka er Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Félagið var stofnað 26. mars 1996, skráð á Íslandi og starfrækt sem einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er skráð undir kennitölunni 550496-2329.

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

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. á og rekur verslunarmiðstöðina Smáralind sem er stærsta verslunarmiðstöð landsins í fermetrum talið, eða um 62 þúsund fermetrar. Tilgangur félagsins skv. samþykktum þess er eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfestingar í verslunarrekstri, hlutabréfum og öðrum verðbréfum og annar skyldur rekstur.

Nýting leigurymis verslunarmiðstöðvarinnar er 97,5%. Lengd leigusamninga félagsins við leigutaka er 3-12 ár, en leigutími er að jafnaði til 5 ára í senn. Mikilvægasti leigutakinn er Hagar hf. Leigutekjur eru verðtryggðar m.v. vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu, en lítill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka. Fasteignin er váttryggð með bruna- og húseigendatryggingu. Smáralindin var tekin í notkun árið 2001. Fasteignin að Hagasmára 1 stendur á 77.827 fermetra leigulóð. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er birt stærð verslunarmiðstöðvarinnar 62.072 fermetrar.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. að Hagasmára 1. Var niðurstaða virðismatsins 13,4-14,4

milljarðar kr., byggt á sjóðstreymislíkani þar sem gert er ráð fyrir föstu verðlagi m.v. árið 2013 og miðað við 5,44-5,94% ávöxtunarkröfu. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 9 í þessari lýsingu. Miðað við þessa niðurstöðu nemur fjárhæð á láni útgefandans til Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. í árslok 2012 um 62-67% af virðismati fasteignarinnar sem lögð er til tryggingar fyrir láninu.

Áætluð greiðsla Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. af lánasamningnum við REG 2 Smáralind nemur samtals 651 milljón kr. árið 2013, miðað við verðlag í upphafi árs. Á móti má benda á að árið 2012 námu rekstrartekjur félagsins að frádregnum rekstrarkostnaði fjárfestingareigna um 1.284 milljónum kr.

Heildareignir Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. námu 15.522 milljónum kr. þann 31. desember 2012, skv. endurskoðuðum ársreikningi fyrir samstæðu félagsins sem samanstendur af móðurfélaginu Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og dótturfélagi þess, Smáralind ehf. sem er að fullu í eigu þess. Bókfært verð fasteignar félagsins að Hagasmára 1 var 13.026 milljónir kr. þar af í árslok, en á sama tíma var fasteignamat eignarinnar 9.535 milljónir kr. og brunabótamat 16.922 milljónir kr. Eigið fé Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. nam á sama tíma 5.789 milljónum kr. og heildarskuldir 9.733 milljónum kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum 8.921 milljónir kr. að áföllnum ógreiddum vöxtum meðtalið. Árið 2012 nam rekstrarhagnaður samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. 1.848 milljónum króna fyrir fjármagnsliði, en hagnaður ársins nam 610 milljónum kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri samstæðunnar nam 615 milljónum kr. á árinu 2012 en handbært fé dróst saman um 51 milljón kr. á árinu. Rekstrarreikningur félagsins fyrir árið 2012 gefur ekki rétta mynd af núverandi fjármagnsliðum félagsins þar sem núverandi lánsfjármögnun er hagstæðari en sú sem félagið bjó við fyrstu 11 og hálfan mánuð ársins.

<i>Rekstrarreikningur Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Rekstrartekjur	1.532	1.618	1.721
Rekstrargjöld			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(398)	(427)	(437)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(332)	(281)	(289)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.265)	697	853
Afskriftir	(42)	(9)	0
(Tap) hagnaður fyrir fjármagnsliði	(504)	1.597	1.848
Hrein fjármagnsgjöld	(195)	(383)	(828)
Tekjuskattur	137	(180)	(410)
(Tap) hagnaður ársins	(562)	1.034	610
<i>Efnahagsreikningur Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2012</i>
Eignir			
Fjárfestingareignir	11.200	12.122	13.026
Rekstrarfjármunir, áhættufjármunir og langtímakröfur	122	70	0
Skammtímakröfur	137	137	1.944
Handbært fé	442	603	552
Eignir samtals	11.901	12.933	15.522
Eigið fé			
Hlutfé	1.423	2.429	2.429
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	0	2.011	2.011
Lögbundinn varasjóður	185	289	607
Óráðstafað eigið fé	(480)	451	743
Eigið fé samtals	1.128	5.179	5.789

Skuldir			
Víkjandi lán	3.017	0	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	2.633	7.077	8.607
Tekjuskattsskuldbinding	0	188	567
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	4.921	303	301
Aðrar skammtímaskuldir	202	186	258
Skuldir samtals	10.773	7.753	9.733

<i>Sjóðstreymi Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.</i>	2010	2011	2012
Handbært fé frá rekstri	518	264	615
Fjárfestingarhreyfingar	32	(182)	(1.763)
Fjármögnunarhreyfingar	(223)	79	1.097
Breyting á handbæru fé	327	162	(51)
Handbært fé í ársbyrjun	115	442	603
Handbært fé í lok árs	442	603	552

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Í ársreikningum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. fyrir árið 2010 vekur endurskoðandi félagsins athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem skapaðist í íslensku efnahagslífi á þeim tíma og mögulegum áhrifum hennar á endanlegar niðurstöðu um gangvirði fjárfestingaeignar félagsins. Um ábendingu er að ræða en ekki fyrirvara. Í ársreikningi félagsins fyrir árið 2011 er sambærileg ábending þar sem viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því óvissa um markaðsverðmæti fasteigna. Ekki er ábending frá endurskoðanda í ársreikningi félagsins fyrir árið 2012.

Útgefandi mun ekki veita reglulega upplýsingagjöf á verðmæti ofangreindrar fasteignar að undanskildu mati endurskoðanda REG 2 Smáralindar fagfjárfestastjóðs, sem birt verður í ársreikningum útgefandans.

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

Æðsta vald í málefnum Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. er í höndum lögmætra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans. Samkvæmt samþykktum félagsins skal halda aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta í félaginu og þá innan 14 daga. Hluthafafundur skal boða með símbrefi eða á annan jafnsannanlegan hátt og geta fundarefnis, aðalfundur skal boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafundur 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 hlutafjár, sem allt er í einum flokki og jafn rétt hátt. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema um það hafi verið getið í fundarboði. Eigendaskipti að hlutum öðlast ekki gildi gagnvart félagi fyrr en stjórn hefur verið tilkynnt það skriflega. Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Frá tilkynningu til stjórnar um tilboðið hefur forkaupsréttarhafi tveggja mánaða frest til að beita rétti sínum. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis stjórnar.

Stjórn skal skipuð einum til fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Sé stjórn skipuð einum manni skal vera varamaður kjörinn til sama síma. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Sé stjórn fjölskipuð skuldbindur undirskrift meirihluta stjórnar félagið, en undirritun stjórnarmanns sé stjórnin skipuð einum manni. Stjórn skiptir með sér verkum og skal setja sér starfsreglur. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. er skipuð einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Katrínar B. Sverrisdóttur sviðstjóra rekstrarviðs Regins hf. Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. er Sturla G. Eðvarðsson. Nánari upplýsingar um framangreinda aðila er að finna í útgefandalýsingu Regins hf., sem er hluti af lýsingu Regins hf. dagsettri 11. júní 2012, nánar tiltekið í kafla „6. Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðendur“.

Stöðugildi hjá Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf., samkvæmt ársreikningum, voru að meðaltali 17,7 á árinu 2012, en félagið úthýsir hluta af rekstri þess til móðurfélagsins Regins hf. Stöðugildi voru að meðaltali 16,6 árið 2011 og að meðaltali 13,5 árið 2010.

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

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

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða launanevnd. En stjórnin leitast við, meðal annars í gegnum móðurfélagið Regin hf. að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja leiðbeiningunum. Stjórn Regins hf. tók ákvörðun í apríl 2012 um að fylgja sjálf leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Endurskoðendur Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. eru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 2, 105 Reykjavík og Helgi F. Arnarson og Sigurður Jónsson, löggiltir endurskoðendur (og aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd KPMG ehf. Þeir undirrituðu ársreikning félagsins fyrir 2012, fyrir hönd KPMG ehf., en ársreikningar félagsins fyrir 2011 og 2010 voru undirritaðir af Árna Claessen, löggilts endurskoðanda (og aðila 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 fagfjárfestingarsjóði. Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingarsjóði.

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

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

Skv. 1. gr. í reglum útgefandans er rekstrarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Þar er einnig tiltekið að rekstrarfélaginu er heimilt að samþykkja 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 2 Smáralind og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæði um að rekstrarfélagið beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestasjóða, víkur ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélags. Stefnir hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Stefnir hf. rekur. Hver sjódsdeild rekstrarfélagsins hefur aðgreindan fjárhag og REG 2 Smáralind þar með talinn í samræmi við 3. gr. reglna sjóðsins. Stefnir hf. er hluti af samstæðuuppjóri Arion banka hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppjóri Arion banka hf.

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

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 fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu skv. 7. tölul. 1. mgr. 4. gr., sbr. c-lið 6. tölul. 1. mgr. 3. gr. og 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002, en einnig rekstur sem nauðsynlegur er fyrir tilgang félagsins.

4.9.3. Hlutfé Stefnis hf.

Hlutfé Stefnis hf. er 43,5 milljónir kr., sbr. 4. gr. 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 hlutaskrána. Samkvæmt 5. gr. samþykktu félagsins fylgja engin sérréttindi hlutum í félaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars.

4.9.4. Stjórnarhættir Stefnis hf. og stjórnendur

REG 2 Smáralind er fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdarstjóri hjá útgefanda. Stefnir hf. fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Stefnis hf. taka til útgefandans. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins ásamt sjódsstjóra útgefandans sem er starfsmaður rekstrarfélagsins.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. samþykktu félagsins annast framkvæmdastjóri daglegan rekstur félagsins. Samkvæmt sömu málsgrein skal framkvæmdastjóri vera búsettur hér á landi, vera lögráða, hafa óflekkað mannorð, vera fjár síns ráðandi og má ekki á síðustu fimm árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um 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 (2000) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Flóki er stjórnarformaður B37 ehf., SF VI GP ehf., SÍA II GP hf. og SF V GP ehf., auk þess að vera varamaður í stjórn SF III GP ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Meðstjórnandi í SF V GP ehf. og varamaður í Aflvaka hf.

Heiðar Ingi Ólafsson (fæddur 9.8.1984) hefur verið sjóðstjóri REG 2 Smáralind frá því í mars 2013. Hann er sérfræðingur í sjóðastýringu skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu sem spannar sex ár. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hóf störf hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. árið 2011 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestisjóða á borð við REG 2 Smáralind sem eru fjármagnaðir með útgáfu eignavarinna skuldabréfa. Heiðar hafði þá verið sérfræðingur í greiningu hjá norska fjárfestingabankanum SpareBank1 Markets AS árin 2009-2011 og í fjárstýringu Kaupþings banka hf. 2007-2009. Heiðar hefur B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands (2007) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum (2011). Heiðar situr ekki í stjórnnum neinna félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri MBH09 ehf., varamaður í stjórn L1037 ehf. og varamaður í stjórn Exlm ehf.

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

4.9.5. Frekari upplýsingar

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn Stefnis hf., framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Símanúmer Stefnis hf. er +354 444-7400 og tölvupóstfang er info@stefnir.is. 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 útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Arion banka hf. ef efnið varðar þá þætti sem bankinn hefur tekið að sér samkvæmt samningnum. Greiðslustaður lánasamninga sjóðsins er skv. þeim hjá Arion banka hf. eða aðila sem síðar er tilgreindur.

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

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

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

Stjórn og bankastjóri Arion banka hf.

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

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

Símanúmer Arion banka hf. er +354 444-7000. Frekari upplýsingar um vörslufyrirtækið er að finna á vef bankans, www.arionbanki.is.

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

4.11. Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis

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

4.12. Peningaþvætti

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

4.13. Upplýsingaskylda

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

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG 2 Smáralind fagfjárfestastjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heildarheimild útgáfu nemur 2.400.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG2SM 12 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf. Óskað hefur verið eftir því að auðkenni flokksins verði REG2SM 12 1 í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

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

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

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

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

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

5.1. Hugsanlegir hagsmunaréklar

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

- Arion banki hf. er eigandi Stefnis hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins REG 2 Smáralind 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.

- Miðlun Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. annaðist sölu á hluta af skuldabréfunum við útgáfu þeirra og þáði fyrir það sölubóknun frá Stefni hf.
- 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 skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Umsjónaraðilinn þiggur þóknun frá Stefni hf. fyrir framangreinda þjónustu.
- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.

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

Arion banka hf., Stefni hf. eða REG 2 Smáralind er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt grein 16 í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthykkir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

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

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

Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til, eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu, hættu á tjóni á

hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

5.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „sjóðsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fagfjárfestastjóðsins REG 2 Smáralindar, kennitala 621112-9960, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. REG 2 Smáralind er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „REG2SM 12 1“, „skuldabréfaflokksins“, „flokksins“, „skuldabréfaútgáfu“, „útgáfunnar“, „skuldabréfanna“ eða „bréfanna“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa sem sjóðurinn hefur gefið út hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem flokk skuldabréfa með auðkennið REG2SM 12 1 og ISIN-númerið IS0000022556.

Vísun til „skuldabréfaflokkanna“ eða „skuldabréfaflokkanna tveggja“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til skuldabréfaflokkanna með auðkennin REG2SM 12 1, ISIN-númer IS0000022556 og REG2SM 12 2, ISIN-númer IS0000022549, sem sjóðurinn hefur gefið út hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.

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

Vísun til „endanlegra lántaka“ eða „lántaka útgefanda“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., kennitala 550496-2329, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, nema annað megi skilja af samhengi textans.

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar er 12 mánuðir frá staðfestingu lýsingar. Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef Stefnis hf. á slóðinni www.stefnir.is/kaupholl. 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 Verðbréfaskráningu Íslands hf
- Ársreikningur útgefanda fyrir árið 2012.
- Reglur útgefanda.
- Niðurstöðuskýrsla virðismats PricewaterhouseCoopers ehf. á Hagasmára 1.
- Ársreikningar Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. fyrir árin 2010, 2011 og 2012.
- Samþykktir Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

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

Jafnframt eru eftirfarandi gögn um samstæðu Regins hf. (móðurfélags lántaka útgefanda) felld inn í lýsingu þessa með tilvísun:

- Kaflar 1 (liður, 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5), 2 (liður 2.3), 5 (liður 5.1, 5.3 og 5.4), 6 (liður 6.2 og 6.3), 7 (liður 7.1) og 8 (liður 8.2, 8.3, 8.5, 8.6 og 8.9) í útgefandalýsingu Regins hf. sem er dagsett 11. júní 2012 og staðfest af Fjármálaeftirlitinu (og birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/adrar-upplýsingar/>)
- samandreginn árschlutareikningur samstæðu Regins 1. janúar til 31. mars 2013
- endurskoðaðs ársreiknings samstæðu Regins hf. fyrir árið 2012 sem var birt 26. febrúar 2013, ásamt
- ársskýrslu 2012, kaflarnir ávarp stjórnarformanns og forstjóra, lykiltölur 2012, starfsþáttayfirlit, fasteignamarkaðurinn og þróun markaða (sem hvorutveggja er birt á <http://www.reginn.is/fjarfestar/arsreikningar/>).

5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnunar. Upplýsingar um Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. eru fengnar frá félaginu sjálfu 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 2 Smáralindar fagfjárfestasjóðs fyrir fjárhagsárið sem endaði 31. desember 2012. Áritun framangreinds reiknings var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan ársreikning REG 2 Smáralindar fagfjárfestasjóðs.

Reykjavík, 4. júní 2013

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir

löggiltur endurskoðandi

Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., kt. 550496-2329, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, sem er lántaki hjá útgefandanum REG 2 Smáralind fagfjárfestastjóði lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Eignarhaldsfélagið Smáralind 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, 4. júní 2013

Fyrir hönd Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Sturla G. Eðvarðsson

framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. fyrir fjárhagsárin 2012, 2011 og 2010. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda, utan ábendingar í ársreikningum fyrir 2010 og 2011 þess efnis að án þess að gera fyrirvara við álit okkar vöktum við athygli á skýringu 12 með ársreikningunum þar sem greint var frá því vegna 2011 að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því var nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna og vegna 2010 greint frá þeirri óvissu sem hafði skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gangvirði fjárfestingareignar félagsins. KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Reykjavík, 4. júní 2013

Fyrir hönd KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

löggiltur endurskoðandi

5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Stefnis hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans REG 2 Smáralindar fagfjárfestastjóðs, kt. 621112-9960, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 4. júní 2013

Fyrir hönd Stefnis hf.

Hrund Rudolfsdóttir

formaður stjórnar Stefnis hf.

Flóki Halldórsson

framkvæmdastjóri Stefnis hf.

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



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

ÚTGÁFULÝSING

ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda:

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

REG 2 Smáralind fagfjárfestastjóður, kt. 621112-9960, stofndagur 14. desember 2012, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, s. 440 7000, fax 440 7489.

Heimild fyrir útgáfu skuldabréfanna var veitt af stjórn Stefnis hf. (rekstrarfélagi útgefanda), þann 15. nóvember 2012.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdarstjóri Stefnis hf.

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

Stjórnarmenn:

Eggert Teitsson kt. 190470-5129

Hrund Rudolfsdóttir kt. 250369-2989

Snjólfur Ólafsson kt. 200454-5299

Svava Bjarnadóttir kt. 261064-3329

Kristján Jóhannsson kt. 040151-7619

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'pu' and 'FA'.



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.

Útgefandi, tengiliðir útgefanda eru:

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	:	REG2SM 12 1
Útgefandi	:	REG 2 Smáralind (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	:	IS0000022556



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Skráning í kauphöll	: Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er að skráningu fyrir 31/03/2013.
Tegund bréfs	: Jafnar afborganir
Heildarheimild útgáfu	: ISK 2.400.000.000,00
Fjárhæð útgáfu nú	: ISK 2.400.000.000,00
Útgáfudagur	: 18. desember 2012
Lokagjalddagi	: 14. desember 2020
Greislur vaxta og höfuðstóls	: Höfuðstóll og vextir greiðast með 16 greiðslum, í fyrsta sinn þann 14. júní 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Höfuðstóll greiðist með 16 jöfnum afborgunum af verðbættum upphaflegum höfuðstól skuldabréfsins ásamt vöxtum. Vextir greiðast 14. júní og 14. desember 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	: 3,86% (fastir flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 400,7 í desember 2012.
Fyrsti vaxtadagur	: 18. desember 2012
Fyrsti gjalddagi vaxta	: Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári, 14. júní og 14. desember. Fyrst 14. júní 2013 og síðast þann 14. desember 2020.
Nafnverðseiningar	: 1,00 – ein króna –
Gjaldmiðill	: ISK
Útreikningsaðili	: Stefnir hf.
Uppgreiðsluheimild/ Uppgreiðsluskylda	: Útgefanda er heimilt frá og með 14. desember 2017 að greiða útgáfuna hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur eftirfarandi: Frá og með 14. des 2017: 1,0% Ef Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. kt. 550496-2329, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi sama hlutfall greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.
Heimild	: Heimild stjórnar Stefnis hf. frá 15. nóvember 2012



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

<p>Eignir að baki greiðslu skuldabréfsins (e. securitised assets), sbr. VIII. VIÐAUKI – REGLUGERÐ FRAMKVÆMDA-STJÓRNARINNAR (EB) nr. 809/2004 frá 29. apríl 2004.</p>	<p>: Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi:</p> <p>Lánssamningur útgefanda við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>Upphafleg lánsupphæð</u>: 9.000.000.000,00 ISK.2. <u>Veðtryggt</u>: Útgefandi hefur veð í fasteigninni að Hagasmári 1, Kópavogi (verslunarmiðstöðin Smáralind), fastanúmer 222-7650. Ásamt veði í almennum fjárkröfum tengdum fasteigninni og hlutum í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf.3. <u>Verðtrygging</u>: Visitala Neysluverðs. <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna útgefanda við fjárfestingar í:</p> <ol style="list-style-type: none">i) Lánssamningi við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. kt. 550496-2329ii) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. <p>Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.</p>
<p>Gjaldfelling vegna vanskila</p>	<p>: Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p>



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	<p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	<p>: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt 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.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánsamningi útgefanda við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. kt. 550496-2329, sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none">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 trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.Útgefandi gerir breytingar á lánsamningi við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. kt. 550496-2329, 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 6 mánaða frá útgáfudegi. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánsamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Skilmálabreyting	<p>: Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda.</p>

SA
FBI
JPM



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

		Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfasráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.
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 Verðbréfasráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulögðum 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 lánsamning við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf., vegna fasteignarinnar við Hagasmára 1, Kópavogur (Smáralind).
Afskráning	:	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfasráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfasráningu 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 Verðbréfasráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfasráningar.

VS-reikningur; REG 2 Smáralind, kt. 621112-9960.



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

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

Engar.

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 14. desember 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.*



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Staðfesting send VBSI hf.

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

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, 17. desember 2012

F.h. reikningsstofnunar

F.h. REG 2 Smáralindar

Flóki Halldórsson

Flóki Halldórsson

7. ÁRSREIKNINGUR ÚTGEFANDA 2012

**Fagfjárfestasjóður
REG 2 Smáralind
Ársreikningur 2012**

REG 2 Smáralind fagfjárfestasjóður
Borgartúni 19
105 Reykjavík

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur sjóðsins REG 2 Smárlind 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 reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Enginn hagnaður varð á 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 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 12. mars 2013

Í stjórn félagsins:

Arndur Rudolfsson
Sigríður Ólafsson
Egget T. E.

Framkvæmdastjóri:

Elin Handörnn

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í REG 2 Smáralind

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning REG 2 Smáralind fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á efnahagsreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

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

Reykjavík 12. mars 2013



Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 17. - 31. desember 2012

	Skýr.	17.12. -31.12. 2012
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5	
Vaxtatekjur og verðbætur		24
Vaxtagjöld og verðbætur		(24)
Hreinar fjármunatekjur		<u>0</u>
Rekstrargjöld		
Umsýslubóknun	6	<u>0</u>
		<u>0</u>
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u><u>0</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	31.12. 2012
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum	7	9.041
Verðbréf með föstum tekjum	12	9.041
Handbært fé	8	1
Aðrar eignir samtals		1
Eignir samtals		9.042
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini	10	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		0
Útgefin skuldabréf	11	9.041
Aðrar skuldir samtals		9.041
Skuldir samtals		9.042
Hlutdeildarskírteini		0,60
Fjöldi eininga (í millj.)		0,60
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	10	1,01

Yfirlit um breytingar á hreinni eign 17. - 31. desember 2012

	Skýr.	17.12. -31.12. 2012
Rekstrarhreyfingar:		
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		<u>0</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini		<u>1</u>
		<u>1</u>
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		1
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		<u>0</u>
Hlutdeildarskírteini í lok ársins	10	<u><u>1</u></u>

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

	Markaðs- verð	Eign 2012 %	Eign 2011 %	Eign Breyting %	Fjárfestingarstefna	
					Lágmark %	Hámark %
Lánssamningur við Eignarhaldsfélagið						
Smáralind ehf.	9.041	100	0	100	0	100
Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé	0	0	0	0	0	100
Heildarverðmæti fjárfestinga	9.041	100	0	100		

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Sjóðurinn REG 2 Smáralind var stofnaður 17. desember 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 greiðslufleði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamnings sem hann hefur gert.

2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur REG 2 Smáralind er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur Fjármálaeftirlitsins um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningurinn er ekki hluti af ársreikningi bankans vegna eðlis starfseminnar.

3. Mat og ákvarðanir

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

4. Verðtryggðar eignir og skuldir

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

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

6. 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 þóknun greiðir Stefni hf. vörslupóknun til Arion banka hf. Umsýslupóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,1% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins)

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánsamningur

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

8. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

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 telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlaun.

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

10. Hlutdeildarskírteini

a. Sjóðurinn REG 2 Smáralind var stofnaður 17. desember 2012, raunávöxtun er því ekki reiknuð fyrir hann.

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2012	1	1,01

11. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn REG 2 Smáralind gefur m.a. út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysliverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggt lán	9.041
Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok 2012 greinast þannig:	
Afborganir 2013	301
Afborganir 2014	301
Afborganir 2015	301
Afborganir 2016	301
Afborganir 2017	301
Afborganir síðar	7.536
	<u>9.041</u>

12. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	9.041	100	9.041	100
	<u>9.041</u>	<u>100</u>	<u>9.041</u>	<u>100</u>

8. REGLUR ÚTGEFANDA

Reglur fagfjárfestastjóðsins *REG 2 Smáralind*

1. gr.

nafn og rekstrarfélag sjóðsins

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

3. gr.

ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

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

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin 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



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 sjóðsins

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 lánessamninga sem hann hefur gert.

Sjóðurinn mun fjárfesta í verðtryggðum lánessamningi hjá Eignarhaldsfélagi Smáralind ehf. kt. 550496-2329. Lánessamningur sem sjóðurinn gerir við Eignarhaldsfélag Smáralind 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 Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum skv. lánessamningnum.

Sjóðurinn getur á hverjum tíma átt reiðufé.

Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Lánessamningur við Eignarhaldsfélag Smáralind ehf. kt. 550496-2329.
- b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

5. gr.

Vörslufyrirtæki sjóðsins

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

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

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

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

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.



SO

6. gr.

umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi.

Föst þóknun: Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,1% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðslan innt af hendi mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu fastrar þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum. Frestaðar og ógreiddar þóknunir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknunir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknanna þar á eftir.

Uppgreiðslugjald: Komi til þess að fjárfesting sjóðsins samkvæmt a) lið 4. gr. verði greidd upp fyrir upphaflegan lokagjaldsdaga þá skal sjóðurinn greiða rekstrarfélaginu sem nemur 1/3 af uppgreiðslugjaldi eins og það er tilgreint í umræddri fjárfestingu.

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 án frekari rökstuðnings.

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

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

Jh
Ej
50

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 hvernar 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 útgefina 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) Láncsamningar 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 láncsamninga 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. umsýslusþóknun skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða láncsamninga sem sjóðurinn hefur 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 útgefina hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.


SÖ

-
- d) til greiðslu umfram endurheimta. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við lánsamning sem hann hefur gert og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a), b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

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 frádrögnum 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 útgefna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteina 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 fjármála-gerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

Rekstrarfélagi sjóðsins er einu heimilt að gera breytingar á reglum þessum. Slík heimild er þó háð samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfa

Handwritten signature and initials in blue ink.

sjóðsins, m.v. fjárhæð.

Reykjavík, 15. nóvember 2012

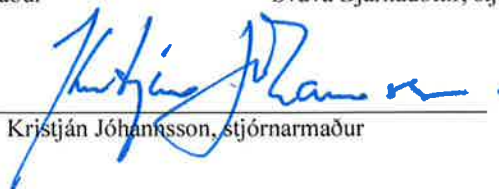
Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun


Hrunn Rudolfsdóttir, stjórnarformaður


Snjólfur Ólafsson, stjórnarformaður

Eggert Teitsson, stjórnarmaður

Svava Bjarnadóttir, stjórnarmaður


Kristján Jóhannsson, stjórnarmaður

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

Fyrirtækjaráðgjöf

Stefnir hf.

Samantek á verðmati fasteignarinnar Hagasmára 1, 201 Kópavogi - Smáralind

Trúnaðarmál

13. febrúar 2013



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

Júlíus Fjeldsted
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Sími: +354 550 5212
Farsími: +354 840 5212
julius.fjeldsted@is.pwc.com

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

13. febrúar 2013

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

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

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

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

Virðingarfyllt,

PricewaterhouseCoopers ehf.

Niðurstöður verðmats

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

Aðferðafræði

- Verðmat er byggt á núvirtu sjóðstremislíkani.
- Núvirðing byggir á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (WACC) og CAPM módeli varðandi ávöxtunarkröfu eigin fjár.
- Leigutekjur að frádregnum rekstrarkostnaði og áætluðum skattgreiðslum mynda frjálst fjárflæði til núvirðingar.
- Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir föstu verðlagi miðað við árið 2013.

Ávöxtunarkröfur

- Vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er metin á bilinu 5,44% - 5,94%
- Eiginfjárfkrafa metin 11,6%
- Lánsfjárfkrafa er 3,95%
- Ávöxtunarkrafa án áhættu (íbúðabréf) er 2,6%

Leigutekjur

- Byggja á verðtryggðum leigusamningum.
- Leigutímar að jafnaði til 5 ára í senn.
- Mikilvægasti leigutakinn er Hagar hf.
- Horfur eru almennt góðar í rekstri Smáralindar að mati fulltrúa Regins hf.
- Nýir leigutakar eru auðfundnir í stað þeirra sem hverfa á brott. Eftirspurn eftir húsnæði í Smáralind er fyrir hendi.
- Nýting leigurýmis er 97,5%.

Eigendaáhætta Smáralindar

- Eigendaáhætta Smáralindar er metin lítilsháttar. Reginn hf. er metið fjárhagslega traust fyrirtæki að mati PwC.

**Virði
Smáralindar
er metið 13,4
– 14,4 ma.kr.**

Verðmatslíkan og kennitölur

- Frjálst fjárflæði er metið 840 m.kr. á ári út spátímabilið sem er 50 ár.
- Núvirt fjárflæði er metið 13,4 – 14,4 ma.kr.
- Leigumargfaldari er metinn á bilinu 118 - 127
- Leiguarðsemi eignarinnar er metin á bilinu 6,89% - 7,4%.
- Verðmat Smáralindar er mjög næmt fyrir breytingum á verðmatsforsendum.

Helstu forsendur verðmats og næmni

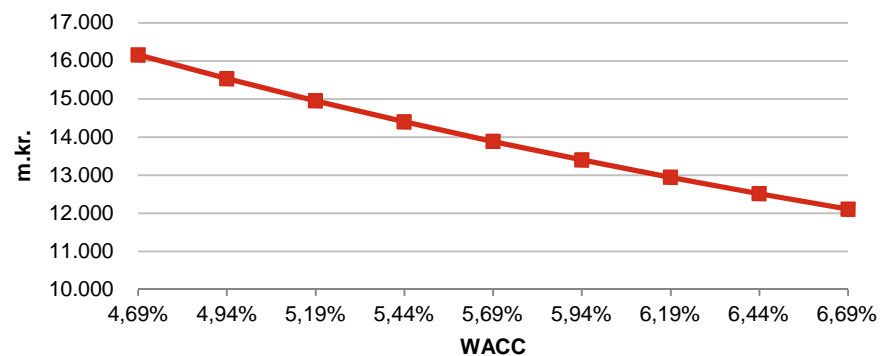
Smáralind – Mat á forsendum

Skuldahlutfall	70%
Lánsfjáarkostnaður	3,95%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	11,6%
Áhættulausir vextir	2,6%
Betagildi (vogað)	1
Markaðsálag (MRP)	5%
Smæðarálag (SSRP)	4%
Vegin ávöxtunarkrafa	5,19% - 6,19%

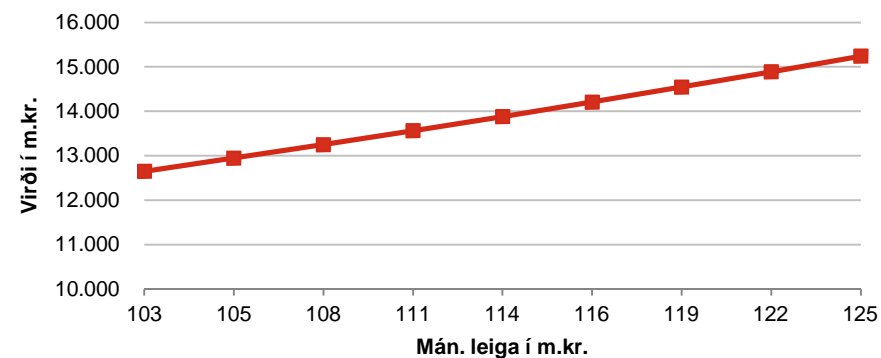
Smáralind – Helstu staðreyndir

Fermetrar alls:	62.072
Fermetrar í útleigu:	39.992
Hlutfall í útleigu:	97,5%
Óútleigðir fm.	993
Meðal leiga pr. fm.	2.841 kr.
Leigutekjur pr. mánuð	113.617.000 kr.

Næmi ávöxtunarkröfu



Næmi markaðsleigu





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

7.mars 2013

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

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

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

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

Fyrir hönd PwC,

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

**10. ÁRSREIKNINGAR EIGNARHALDSFÉLAGSINS
SMÁRALINDAR EHF. 2012, 2011 OG 2010**

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf
Ársreikningur samstæðunnar
2012

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Fylgiskjal:	
Stjórnarháttaryfirlýsing Regins hf.	28

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélags þess, Smáralind ehf. Félagið á allt hlutafé í Smáralind ehf.

Starfsemi samstæðunnar er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður af rekstri félagsins 610 millj. kr. á árinu. Rekstrartekjur félagsins námu 1.721 millj. kr. á árinu. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir 15.522 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 5.789 millj. kr. í árslok meðtöldu hlutafé að fjárhæð 2.429 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf.

Félagið endurfjármagnaði lán félagsins með láni frá REG 2 fagfjárfestasjóði í rekstri Stefnis hf. Lánið er verðtryggt í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Lánið ber 3,95% fasta vexti og er til 30 ára.

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

Málaferli

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabús Norðurturnsins sem hafði stefnt Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturnsins. Félagið hafði frá upphafi hafnað kröfunni þar sem engar formlegar samþykktir fundust í gögnum félagsins fyrir þátttöku í byggingarkostnaðinum. Landsbankinn hf., eigandi Regins hf. fyrir skráningu, hafði veitt félaginu skaðleysisábyrgð ef til þess kemur að félagið verði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Stjórn og stjórnunarhættir

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er hluti af samstæðu Regins hf. og úthýsir félagið hluta af rekstri þess til móðurfélagsins.

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. leitast við, meðal annars í gegnum móðurfélagið, að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja frá Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins (4. útg.). Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem er að finna á heimasíðu móðurfélagsins, www.reginn.is

Í stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. er einn stjórnarmaður sem er jafnframt forstjóri Regins hf. Stjórn er kosin á aðalfundi félagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti félagsins og móðurfélagsins er að finna í kaflanum Stjórnarháttayfirlýsing Regins hf. sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra



Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggst yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2012 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 15. mars 2013.

Í stjórn félagsins:


Framkvæmdastjóri


Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 15. mars 2013

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur	5	1.720.659	1.617.811
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(437.044)	(427.222)
		<u>1.283.615</u>	<u>1.190.589</u>
Stjórnunar og markaðskostnaður		(288.976)	(281.100)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		994.639	909.489
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	853.230	696.874
Afskriftir	11	0	(9.437)
Rekstrarhagnaður		1.847.869	1.596.926
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		25.812	455.125
Fjármagnsgjöld		(853.922)	(838.167)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(828.110)	(383.042)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.019.759	1.213.884
Tekjuskattur	9	(409.548)	(179.506)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u>610.211</u>	<u>1.034.378</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	16	0,25	0,73

Skýringar á bls. 11 - 27 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	13.025.710	12.122.088
Varanlegir rekstrarfjármunir	11	0	26.555
Áhættufjármunir og langtímakröfur		0	43.868
Fastafjármunir		<u>13.025.710</u>	<u>12.192.511</u>
Kröfur á tengd félög	25	1.796.313	8.055
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	147.977	128.634
Handbært fé	13	552.245	603.443
Veltufjármunir		<u>2.496.535</u>	<u>740.132</u>
Eignir samtals		<u>15.522.245</u>	<u>12.932.643</u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.428.564	2.428.564
Varasjóður		2.618.269	2.299.911
Óráðstafað eigið fé		742.582	450.729
Eigið fé	15	<u>5.789.415</u>	<u>5.179.204</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	8.606.726	7.077.401
Tekjuskattsskuldbinding	18	567.023	187.562
Langtímaskuldir		<u>9.173.749</u>	<u>7.264.963</u>
Vaxtaberandi skuldir	17	300.973	302.541
Skuldir við tengd félög	25	0	6.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	19	258.108	179.434
Skammtímaskuldir		<u>559.081</u>	<u>488.476</u>
Skuldir samtals		<u>9.732.830</u>	<u>7.753.439</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>15.522.245</u>	<u>12.932.643</u>

Skýringar á bls. 11 - 27 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2012

	Hlutafé	Varasjóður	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2011				
Eigið fé 1.1.2011	1.423.000	185.345	(480.212)	1.128.133
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			1.034.379	1.034.379
Innborgað hlutafé	1.005.564	2.011.128		3.016.692
Framlag í lögbundinn varasjóð		103.438	(103.438)	0
Eigið fé 31.12.2011	<u>2.428.564</u>	<u>2.299.911</u>	<u>450.729</u>	<u>5.179.204</u>
Árið 2012				
Eigið fé 1.1.2012	2.428.564	2.299.911	450.729	5.179.204
Hagnaður og heildarhagnaður ársins			610.211	610.211
Framlag í lögbundinn varasjóð		318.358	(318.358)	0
Eigið fé 31.12.2012	<u>2.428.564</u>	<u>2.618.269</u>	<u>742.582</u>	<u>5.789.415</u>

Skýringar á bls. 11 - 27 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2012
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður		610.211	1.034.378
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	853.230)	(696.874)
Afskriftir	11	0	9.437
Niðurfærsla viðskiptakrafna		30.184	3.603
Hrein fjármagnsgjöld	8	828.110	383.042
Tekjuskattur	9	409.548	179.506
		<u>1.024.823</u>	<u>913.093</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	14.544)	3.850
Breyting á rekstartengdum skuldum		88.442	(17.232)
		<u>1.098.721</u>	<u>899.711</u>
Innheimtar vaxtatekjur		25.812	23.657
Greidd vaxtagjöld og gengismunur .....	(	509.870)	(659.078)
Handbært fé frá rekstri		<u>614.663</u>	<u>264.290</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	21.678)	(198.308)
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	11 (	4.992)	(1.518)
Langtímakröfur, breyting		12.483	14.609
Kröfur og skuldir við tengd félög, breyting .....	(	1.748.326)	3.517
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>1.762.513)</u>	<u>(181.700)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný lán		8.818.547	7.300.000
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	7.721.895)	(7.220.761)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.096.652</u>	<u>79.239</u>
(lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	51.198)	161.829
Handbært fé í ársbyrjun		603.443	441.614
Handbært fé í árslok	13	<u>552.245</u>	<u>603.443</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Innborgað hlutfé		0	3.016.692
Víkjandi láni breytt í hlutfé		0	(3.016.692)

Skýringar á bls. 11 - 27 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Regins hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 15. mars 2013.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningskilum

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

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

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

Skýring 10 - mat fjárfestingareigna.

Skýring 18 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati. Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringum 4 og 10.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfiráð. Yfiráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfiráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfiráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisryrnunar þessara félaga.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 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 við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

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

d. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Fjármálagerningar, frh.:

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar, frh.:

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádraginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum og öðrum kröfum.

Aðrar fjárskuldir

Aðrar fjárskuldir, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Í skýringu 3(i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(ii) Hlutfé

Almennt hlutfé

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

Kaup á eigin hlutum

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

e. Varanlegir rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádragnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu varanlegra rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður nettó í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Nýtingartími

Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar 5-7 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörsdegi og breytt ef við á.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

f. Virðisrýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem hafa orðið benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið.

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

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

g. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru færðar þegar þær falla til.

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

j. Tekjuskattur

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

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

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur, frh.:

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

k. Hagnaður á hlut

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

l. Starfsþáttayfirlit

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

m. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir. Fjallað er um gangvirði fjárfestingareigna í skýringu 10, gangvirði annarra eigna og skulda hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum.

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætluðu markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

Skýringar, frh.:

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2012	2011
Leigutekjur	1.324.132	1.246.296
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	364.124	341.314
Aðrar tekjur	32.403	30.201
Rekstrartekjur samtals	<u>1.720.659</u>	<u>1.617.811</u>

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka er á bilinu frá 3 árum til 12 ára og eru þeir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Lítil hluti leigusamninga tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í desember 2012 (desember 2011). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2012	2011
Innan 1 árs	1.155.518	1.070.405
Eftir 1 ár en innan 5 ára	3.560.437	3.695.528
Eftir meira en 5 ár	497.093	570.829
	<u>5.213.048</u>	<u>5.336.762</u>

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2012	2011
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	193.911	192.978
Tryggingar	20.490	26.215
Orkukostnaður	71.484	63.812
Öryggismál	58.208	52.239
Ræstingarkostnaður	35.049	33.440
Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	57.902	58.537
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>437.044</u>	<u>427.222</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	72.828	126.181
Lífeyrisiðgjöld	7.245	11.713
Önnur launatengd gjöld	6.076	12.887
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>86.149</u>	<u>150.781</u>
Stöðugildi að meðaltali	17,7	16,6

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins námum 14 millj. kr. (2011: 14 millj. kr.)

Stjórnarmenn voru starfsmenn Regins hf. og fengu ekki greidd laun frá félaginu fyrir stjórnarsetu sína.

Skýringar, frh.:

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2012	2011
Vaxtatekjur	25.812	23.333
Gengismunur	0	431.792
Fjármunatekjur samtals	25.812	455.125
Vaxtagjöld	(427.762)	(443.874)
Verðbætur	(322.293)	(307.350)
Uppgreiðslugjöld	(103.867)	(86.943)
Fjármagnsgjöld samtals	(853.922)	(838.167)
Hrein fjármagnsgjöld	(828.110)	(383.042)

Á meðal gengismunar 2011 á árinu er tekjufærð höfuðstólsleiðrétting langtímalána að fjárhæð 659 millj.kr.

9. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2012	2011
Hagnaður ársins	610.211	1.034.378
Tekjuskattur ársins	409.548	179.506
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.019.759	1.213.884

	2012	2011		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	203.952	20,0%	242.777
Niðurfærð tekjuskattseign	21,6%	220.000	0,0%	0
Skatteign vegna yfirfæranlegs taps fyrri ára	0,0%	0	(5,2%)	(63.271)
Aðrir liðir	1,2%	(14.404)	(0,2%)	0
Virkur tekjuskattur	40,2%	409.548	14,8%	179.506

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2012	2011
Kostnaðarverð		
Staða 1.1	12.122.088	11.200.488
Keypt á árinu	21.678	198.308
Endurflokkun fjárfestingareigna	28.714	26.418
Matsbreyting ársins	853.230	696.874
Staða 31.12	13.025.710	12.122.088

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirði 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 gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um slíkar eignir. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum samstæðunnar. Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 7% og er gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% hækkar/lækkar mat fjárfestingaeigna um 6,4% eða um 835 millj.kr.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit 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. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi félagsins og þeirra eigna sem félagið á.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar. Litið var sérstaklega til hækkandi viðhalds og framkvæmdarkostnaðar á eldri eignum.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingaeigna að fjárhæð 861 millj.kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu verði 13.026 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 8.908 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 84 millj kr. í árslok 2012 (2011: 141 millj. kr.). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 9.535 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 16.922 millj. kr.

Skýringar, frh.:

11. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2011	10.882	350.645	361.527
Keypt á árinu		1.518	1.518
Selt á árinu	(3.800)	0	(3.800)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(214.716)	(214.716)
Heildarverð 31.12.2011	7.082	137.447	144.529
Keypt á árinu	0	4.992	4.992
Selt á árinu	(2.890)	0	(2.890)
Endurflokkun fjárfestingareigna	(4.192)	(142.439)	(146.631)
Heildarverð 31.12.2012	0	0	0
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2011	4.752	294.363	299.115
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(188.298)	(188.298)
Afskriftir færðar út	(2.280)	0	(2.280)
Afskrift ársins	1.777	7.660	9.437
Afskrifað alls 31.12.2011	4.249	113.725	117.974
Afskriftir færðar út	(2.264)	0	(2.264)
Endurflokkun fjárfestingareigna	(1.985)	(113.725)	(115.710)
Afskrifað alls 31.12.2012	0	0	0
Bókfært verð			
1.1.2011	6.130	56.282	62.412
31.12.2011	2.833	23.722	26.555
31.12.2012	0	0	0

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptakröfur	128.005	101.507
Kröfur vegna gjafakorta	8.430	20.853
Fyrirframgreiddar kostnaður og aðrar kröfur	11.542	6.274
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	147.977	128.634

13. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

14. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 2.429 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

15. Eigið fé, frh.:

Varasjóður

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

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

Varasjóður greinist þannig:

	Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	Lögbundinn varasjóðir	Samtals
Staða 31.12.2011	2.011.128	288.783	2.299.911
Framlag í lögbundinn varasjóð		318.358	318.358
Staða 31.12.2012	2.011.128	607.141	2.618.269

Arður

Félagið greiddi ekki arð á árunum 2012 og 2011.

16. Hagnaður á hlut

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

	2012	2011
Hagnaður ársins	610.211	1.034.378
Hlutafé í ársbyrjun	2.428.564	1.423.000
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	2.428.564	1.423.000
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,25	0,73

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir

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

	2012	2011
Vaxtaberandi langtímaskuldir	8.907.699	7.379.942
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(300.973)	(302.541)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	<u>8.606.726</u>	<u>7.077.401</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011
Skuldir í ISK, verðtryggðar	3,95%	<u>8.907.699</u>	5,50%	<u>7.379.942</u>

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2012	2011
Afborgun 2012	-	302.541
Afborgun 2013	300.973	302.541
Afborgun 2014	300.973	302.541
Afborgun 2015	300.973	302.541
Afborgun 2016	300.973	6.169.778
Afborgun 2017	300.973	0
Afborganir síðar	7.402.834	0
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>8.907.699</u>	<u>7.379.942</u>

Félagið endurfjármagnaði langtímalán félagsins með láni frá REG 2 fagfjárfestasjóði í rekstri Stefnis hf til 30 ára.

Skýringar, frh.:

18. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	187.562	0
Áhrif samsköttunar	(30.087)	0
Tekjuskattur	409.548	187.562
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	567.023	187.562

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og varanlegir rekstrarfjármunir	1.044.606	850.334
Viðskiptakröfur	(7.361)	(12.098)
Frestaður skattalegur gengishagnaður	(15.121)	24.427
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(735.101)	(735.101)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	280.000	60.000
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	567.023	187.562

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2012 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	3.559	3.559
Skattalegt tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713	4.713
Skattalegt tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.248.980	3.248.980
Skattalegt tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	418.252	418.252
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	3.675.504	3.675.504

Ekki er færð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps að fjárhæð um 1.400 millj. kr. og er skatteign vegna þess um 280 millj. kr.

19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	160.517	84.626
Virðisaukaskattur	75.081	62.856
Ógreidd laun og launatengd gjöld	7.497	9.305
Áfallnir ógreiddir vextir	12.879	22.649
Aðrar skammtímaskuldir	2.133	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	258.108	179.436

20. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

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

21. Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

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

	Skýr.	2012	2011
Áhættufjármunir og langtímakröfur		0	43.868
Kröfur á tengd félög	27	1.796.313	8.055
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	147.977	136.688
Handbært fé	13	552.245	603.443
Mesta mögulega tap samtals		<u>2.496.535</u>	<u>792.055</u>

Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2012		2011	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	109.389	8.028	66.957	0
0 - 30 daga	21.575	7.620	31.030	9.707
30 - 90 daga	11.895	4.779	9.737	5.868
90 daga og eldra	24.046	18.473	47.925	38.567
Samtals	<u>166.905</u>	<u>38.900</u>	<u>155.649</u>	<u>54.142</u>

Skýringar, frh.:

21. Lausafjánhætta

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

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir meira en 5 ár
2012						
Vaxtaberandi skuldir	8.907.699	29.820.940	1.012.336	1.989.008	1.941.454	24.878.142
Viðskipta-skuldir	160.517	160.517	160.517	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	97.591	97.591	97.591	0	0	0
	<u>9.165.807</u>	<u>30.079.048</u>	<u>1.270.444</u>	<u>1.989.008</u>	<u>1.941.454</u>	<u>24.878.142</u>
2011						
Vaxtaberandi skuldir	7.379.942	9.072.069	701.895	1.353.871	7.016.303	0
Skuld við tengd félög ..	6.501	6.501	6.501	0	0	0
Viðskipta-skuldir	84.626	84.626	84.626	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	94.809	94.809	94.809	0	0	0
	<u>7.565.878</u>	<u>9.258.005</u>	<u>887.831</u>	<u>1.353.871</u>	<u>7.016.303</u>	<u>0</u>

Skýringar, frh.:

22. Markaðsáhætta

Gjaldmiðlaáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Samstæðan hefur brugðist við gengisáhættu með því að endurfjármagna öll lán í erlendum gjaldmiðlum á árinu 2011 með lánum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu vegna lánsfjármögunar í árslok 2012.

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2012	2011
Áhættufjármunir og langtímakröfur	0	45.101
Fjárskuldir með föstum vöxtum	(8.907.699)	0
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Fjárskuldir	0	(7.379.942)

Næmigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	2012		2011	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	0	0	43.868	43.868
Kröfur á tengd félög	1.796.313	1.796.313	8.055	8.055
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	147.977	147.977	128.634	128.634
Handbært fé	552.245	552.245	603.443	603.443
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(8.907.699)	(8.907.699)	(7.379.942)	(7.379.942)
Skuld við tengd félög	0	0	(6.501)	(6.501)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(258.108)	(258.108)	(179.434)	(179.434)
	<u>(6.669.272)</u>	<u>(6.669.272)</u>	<u>(6.781.877)</u>	<u>(6.781.877)</u>

23. Rekstraráhætta

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

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

24. Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi.

25. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast til tengdra aðila.

Tengdir aðilar með yfirráð

Reginn hf., Hagasmára 1, 201 Kópavogi, er eigandi að 100% hlutfjár í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Reginn hf. er almenningshlutafélag. Dótturfélag Landsbankans hf., Eignarhaldsfélagið Landsbankinn hf., á 25% eignarhlut í Reginn hf.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

	2012	2011
Krafa á móðurfélag	1.796.313	8.055
Skuld við dótturfélög Regins hf.	0 (	6.501)
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	98.083	472.334
Vaxtaberandi lán frá Landsbankanum hf.	0 (	3.701.295)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Leiga til móðurfélags	8.842	3.635
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélaginu	(37.921) (	39.795)
Vaxtatekjur frá Landsbankanum hf.	13.952	12.583
Gjaldfærð vaxtagjöld af lánnum frá Landsbankanum hf.	(416.703) (	365.577)

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

26. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabúsins er að félagið greiði búinu 1.300 millj. kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa er að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1.300 millj. kr. og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins. Dómnum hefur verið áfrýjað.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisfirlýsingu til Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins, þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

Stjórnarháttayfirlýsing - Reginn hf.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn

Í stjórn Regins hf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir árlega á aðalfundi. Elín Jónsdóttir, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2012, Guðríður Friðriksdóttir hefur setið í stjórn frá ágúst 2010, Stanley Pálsson frá febrúar 2012, Guðrún Blöndal og Benedikt K. Kristjánsson frá desember 2012.

Í stjórn félagsins eru þrjár konur og tveir karlar, félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga sem taka mun gildi 1. september 2013. Allir fimm stjórnarmenn félagsins eru óháðir félaginu og og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir stórum hluthöfum félagsins. Einn stjórnarmaður, Benedikt K. Kristjánsson, er tengdur stórum hluthafa samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5. í „leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.“ Bakgrunnur stjórnarmanna er margvíslegur og eru stjórnarmenn með fjölbreytta menntun, m.a. Cand.Jur og LL.M gráðu, próf í verðbréfavíðskiptum, viðskiptafræði, byggingaverkfræði M.Sc. Að auki hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta og rekstrar sem og stjórnunarreynslu.

Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi 7. febrúar 2012.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp og upplýsingagjöf og fleira. Starfsreglur stjórnar eru frá 12. apríl 2012 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins www.reginn.is.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd, og eru reglur nefndanna aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Í endurskoðunarnefnd eiga nú sæti meðstjórnandi, ráðgjafi og utanaðkomandi löggiltur endurskoðandi. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru frá 25. október 2012.

Í starfskjaranefnd eiga nú sæti stjórnarformaður, meðstjórnandi og ráðgjafi. Meginhlutverk nefndarinnar er að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins, (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör forstjóra og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Erindisbréf starfskjaranefndar var samþykkt af stjórn Regins hf. þann 25. september 2012.

Félagið hefur ekki gert neina samninga við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Við starfsmenn hafa verið gerðir hefðbundnir ráðningarsamningar með venjulegum uppsagnarfresti.

Stjórn hefur sett af stað undirbúningsvinnu við mótun áhættustefnunar félagsins. Gert er ráð fyrir að samþykkt áhættustefna liggi fyrir í ágúst 2013.

Á árinu 2012 voru haldnir 25 stjórnarfundir, 3 fundir í endurskoðunarnefnd og 2 fundir í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árslutareikningar eru til umfjöllunar.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.

Ársreikningur samstæðunnar
2011

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 550496-2329

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og dótturfélags þess, Smáralindar ehf.

Starfsemi samstæðunnar er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður af rekstri félagsins 1.034 millj. kr. Leigutekjur félagsins námu 1.246 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir 12.933 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 5.179 millj. kr. í árslok.

Félagið endurfjármagnaði lán félagsins til 5 ára með 25 ára afborgunarferli á árinu. Eru lánin verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Einnig hafa erlend lán félagsins verið greidd upp og því ekki gengisáhætta þeim tengd. Félagið fékk 659 mkr höfuðstóðslækkun við uppgreiðslu erlendu lánanna.

Í skýringu 12 er umfjöllun um mat á fjárfestingaeign félagsins en matið tekur mið af niðurstöðu sjóðstreymislíkans þar sem ekki eru til staðar áreiðanlegar upplýsingar frá óháðum aðilum um markaðsverðmæti atvinnuhúsnæðis þar sem viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna. Miðað við þær forsendur sem notaðar eru, og fjallað er um í skýringum við mat fjárfestingareigna þá er tekjufærð matsbreyting upp á 697 millj. kr. til hækkunar á verðmæti eignarinnar vegna ársins 2011.

Fasteignafélag Íslands ehf. ákvað á árinu að nýta rétt sinn til að breyta víkjandi láni til félagsins í hlutafé á genginu 3. Í framhaldi af því var hlutafé félagsins aukið um 1.005,6 millj. kr. og nam í árslok 2.428,6 millj. kr. Í lok árs seldi Fasteignafélag Ísland ehf. allt hlutafé félagsins til Reginn ehf. Reginn er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans hf. sem er 100% í eigu Landsbankans hf.

Protabú Norðurturmsins hefur stefnt félaginu til greiðslu hluta af byggingarkostnaði Norðurturmsins. Félagið hefur hafnað kröfunni þar sem engar formlegar samþykktir finnast í gögnum félagsins fyrir þátttöku í byggingarkostnaðinum. Landsbanki Íslands hf. eigandi Regins ehf. hefur veitt félaginu skadleysisábyrgð ef til þess kemur að félagið verði dæmt til að greiða þessa kröfu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2012, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2011 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur, 22. febrúar 2012.

Stjórn:



Hafdís Hauðadóttir

Framkvæmdastjóri:



Þorvaldur Pálsson



Hanna Björk Jónsdóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. 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 fáist um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá því að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna.

Reykjavík, 22. febrúar 2012.

KPMG ehf.

Arni Claessen

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Leigutekjur		1.246.296	1.174.906
Innheimtar rekstrartekjur		341.314	325.031
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(427.222)	(398.287)
Hreinar tekjur		<u>1.160.388</u>	<u>1.101.650</u>
Aðrar tekjur	8	30.201	32.425
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(281.100)	(331.585)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		909.490	802.491
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	696.874	(1.264.886)
Afskriftir	13	(9.437)	(41.529)
Rekstrarhagnaður (-tap)		1.596.927	(503.925)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		23.333	23.706
Fjármagnsgjöld		(406.375)	(218.976)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(383.042)	(195.271)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.213.885	(699.195)
Tekjuskattur	11	(179.506)	137.204
Hagnaður (tap) / heildarhagnaður (-tap) ársins		<u>1.034.378</u>	<u>(561.991)</u>
Engar tekjur og gjöld eru færðar beint á eigið fé.			
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður (-tap) og þynnt(ur) hagnaður (tap) á hlut	18	0,73	(0,39)

Skýringar á bls. 9 - 24 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	12.122.088	11.200.486
Rekstrarfjármunir	13	26.555	62.412
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	43.868	59.173
Fastafjármunir		<u>12.192.511</u>	<u>11.322.072</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	136.688	137.106
Handbært fé	16	603.443	441.614
Veltufjármunir		<u>740.132</u>	<u>578.721</u>
Eignir samtals		<u><u>12.932.643</u></u>	<u><u>11.900.792</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		2.428.564	1.423.000
Yfirverðsreikningur		2.011.128	0
Lögbundinn varasjóður		288.783	185.345
Óráðstafað eigið fé		450.729	(480.212)
Eigið fé	17	<u>5.179.204</u>	<u>1.128.133</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	19	0	3.016.692
Vaxtaberandi skuldir	20	7.077.401	2.633.298
Tekjuskattsskuldbinding	21	187.562	0
Langtímaskuldir		<u>7.264.962</u>	<u>5.649.989</u>
Vaxtaberandi skuldir	20	302.541	4.920.538
Viðskiptaskuldir		84.626	81.730
Skuldir við tengda aðila		6.501	10.716
Aðrar skammtímaskuldir	22	94.809	109.685
Skammtímaskuldir		<u>488.476</u>	<u>5.122.669</u>
Skuldir samtals		7.753.439	10.772.658
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>12.932.643</u></u>	<u><u>11.900.792</u></u>

Skýringar á bls. 9 - 24 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2011

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2010					
Eigið fé 1.1.2010	1.423.000	0	185.345	81.779	1.690.124
Tap/heildartap ársins				(561.991)	(561.991)
Eigið fé 31.12.2010	1.423.000	0	185.345	(480.212)	1.128.133
Árið 2011					
Eigið fé 1.1.2011	1.423.000	0	185.345	(480.212)	1.128.133
Nýtt hlutfé	1.005.564	2.011.128			3.016.692
Hagnaður/heildarhagnaður ársins				1.034.379	1.034.379
Framlag í lögbundinn varasjóð			103.438	(103.438)	
Eigið fé 31.12.2011	2.428.564	2.011.128	288.783	450.729	5.179.204

Skýringar á bls. 9 - 24 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) /heildarhagnaður (-tap) ársins		1.034.378	(561.991)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	12 (	696.874)	1.264.886
Afskriftir	13	9.437	41.529
Niðurfærsla langtímakrafna		3.603	0
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		383.042	195.271
Breyting tekjuskattskuldbindingar		179.506	(137.204)
		<u>913.093</u>	<u>802.491</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		3.850	134.736
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	17.232)	(64.510)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>899.711</u>	<u>872.717</u>
Innheimtar vaxtatekjur		23.657	23.350
Greidd vaxtagjöld og gengismunur .....	(	659.078)	(378.341)
Handbært fé frá rekstri		<u>264.290</u>	<u>517.726</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting .....	(	198.308)	(4.256)
Langtímakröfur, breyting		13.090	28.946
Kröfur á tengd félög, breyting		3.517	6.933
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>181.700)</u>	<u>31.623</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný lán		7.300.000	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	7.220.761)	(222.814)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>79.239</u>	<u>(222.814)</u>
Hækkun á handbæru fé		161.829	326.536
Handbært fé í ársbyrjun		<u>441.614</u>	<u>115.078</u>
Handbært fé í árslok	16	<u>603.443</u>	<u>441.614</u>
Fjármögnunarhreyfingar sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi			
Nýtt hlutafé		1.005.564	
Yfirverð hlutafjár		2.011.128	
Víkjandi láni breytt í hlutafé .....	(	3.016.692)	

Skýringar á bls. 9 - 24 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2011 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Regins hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins.

Starfsemi Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. er fólgin í eignarhaldi á verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 22. febrúar 2012.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að eftirfarandi eignir og skuldir eru metnar á gangvirði: fjárfestingareignir, veltufjáreignir og veltufjárskuldir. Fjallað er um mat á gangvirði í skýringu 4.

c. Framsetningar og starfsrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningskilum

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

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 4. 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.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Reikningskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningskil dótturfélaga eru innifalín í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

Skýringar, frh.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisýrnunar þessara félaga.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. 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.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunir og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar félagið byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

d. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3i er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Fjármálagerningar, frh.:

Aðrir fjármálagerningar

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

(iii) Hlutfé

Almennt hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

e. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað, launakostnað og annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna., en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

(ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

(iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

	Nýtingartími	Hrakvirði
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5-7 ár	10%

Niðurlagsverð er endurmetið árlega nema þegar um óverulega fjárhæð er að ræða.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Rekstrarfjármunir, frh.:

f. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem bókfært verð eignarinnar sé ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádregnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

g. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

h. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Innheimtar rekstrartekjur

Móðurfélagið innheimtir mánaðargjöld af leigutökum og rekstraraðilum í verslunarmiðstöðinni. Rekstrartekjurnar taka mið af sameiginlegum rekstrarkostnaði vegna verslunarmiðstöðvarinnar.

i. Útgjöld

(i) Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

(ii) Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum af lánum, vaxtatekjum af fjárfestingum, gengismun af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði eða tapi af áhættuvarnargerningum sem eru færð í rekstrarreikning.

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til.

j. Tekjuskattur

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

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

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseignin er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki.

k. Hagnaður tap á hlut

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknaður sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

l. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

m. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2011, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. Fjárfestingareignir

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

b. Fjárfestingar í skuldabréfum

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætluðu markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

c. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

d. Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættuflokkar fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

lánsáhætta
lausafjárahætta
markaðsáhætta
rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættuflokka, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar í skýringu 23 í ársreikningnum.

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar.

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna sem og velgengni verslunarmiðstöðvarinnar í heild. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunnar viðskiptakrafna og annara krafna.

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar.

Vaxtaáhætta

Langtímalán félagsins eru í íslenskum krónum með breytilega vexti og fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Gjaldmiðlaáhætta

Erlend lán félagsins hafa verið greidd upp og endurfjármögnuð með lánnum í íslenskum krónum. Félagið býr því ekki við gengisáhættu vegna lánsfjármögnun.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta

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

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

6. Leigusamningar

Leigusamningar sem félagið hefur gert við leigutaka eru á bilinu frá 5 til 10 ár og eru tengdir vísitölu neysliverðs og einnig eru sumir leigusamningar tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutækjum núverandi leigusamninga miðað við vísitölu í desember 2011 án þess að tekið sé tillit til veltutenginga.

	2011	2010
Innan 1 árs	1.070.405	1.001.987
Eftir 1 ár en innan 5 ára	3.695.528	3.097.291
Eftir 5 ár	570.829	757.741
	<u>5.336.762</u>	<u>4.857.018</u>

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	192.978	182.725
Tryggingar	26.215	27.628
Orkukostnaður	63.812	55.180
Öryggismál	52.239	46.367
Ræstingarkostnaður	33.440	38.400
Viðhald fjárfestingareigna og lóða	58.537	47.987
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>427.222</u>	<u>398.287</u>

8. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Auglýsingatekjur	7.743	7.339
Aðrar tekjur og endurkræfur kostnaður	<u>22.459</u>	<u>25.086</u>
Aðrar tekjur samtals	<u>30.201</u>	<u>32.425</u>

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	126.181	100.192
Lífeyrisiðgjöld	11.713	8.885
Önnur launatengd gjöld	12.887	10.724
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>150.780</u>	<u>119.801</u>
Stöðugildi að meðaltali	16,6	13,5

Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu 16,7 millj.kr. á árinu 2011.

Skýringar, frh.:

10. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2011	2010
Vaxtatekjur	23.333	23.706
Fjármunatekjur samtals	23.333	23.706
Vaxtagjöld	(838.167)	(834.022)
Gengismunur	431.792	615.045
Fjármagnsgjöld samtals	(406.375)	(218.976)
Hrein fjármagnsgjöld	(383.042)	(195.271)

Á meðal gengismunar er tekjufærð höfuðstólsleiðrétting langtímalána að fjárhæð 659 millj.kr.

11. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

(Hækkun) lækkun á tekjuskattsskuldbindingu	(187.562)	137.204
Áhrif samsköttunar með móðurfélagi	8.055	0
(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	(179.506)	137.204

Frestaður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Breyting á tímabundnum mismun	61.083	103.589
Áhrif breytinga skatthlutfalls	0	10.223
Nýting á yfirfæranlegu tapi	118.423	23.392
(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	179.506	137.204

Virkt skatthlutfall greinist þannig:

Hagnaður/heildarhagnaður, tap/heildartap ársins	1.034.378	(561.991)
Tekjuskattur ársins	179.506	(137.204)
Tap fyrir tekjuskatt	1.213.885	(699.195)

		2011		2010
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	242.777	18,0%	(125.855)
Áhrif breytingar skatthlutfalls	0,0%	0	1,5%	(10.223)
Skatteign vegna yfirfæranlegs taps fyrri ára	-5,2%	(63.271)	0,0%	0
Aðrir liðir	0,0%	0	0,8%	(1.126)
Virkur tekjuskattur	14,8%	179.506	19,6%	(137.204)

12. Fjárfestingareignir

Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:	2011	2010
Bókfært verð í ársbyrjun	11.200.486	12.465.372
Endurflokkun fjárfestingareigna	224.728	0
Matsbreyting ársins	696.874	(1.264.886)
Bókfært verð í árslok	12.122.088	11.200.486

Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæðinu Smáralind.

12. Fjárfestingareignir frh.:

Helstu forsendur

Mat á gangvirði fjárfestinga eigna byggir á ákvæðum alþjóðlegra reikningsskila staðla um fjárfestingareignir (IAS 40). Matið tekur mið af niðurstöðu sjóðstreymislíkans þar sem ekki eru til staðar áreiðanlegar upplýsingar frá óháðum aðilum um markaðsverðmæti atvinnuhúsnæðis þar sem viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið takmörkuð og því er nokkur óvissa um markaðsverðmæti fasteigna. Við matið lágu fyrir vísbendingar um markaðsverð Smáralindar á grundvelli óskuldbindandi kauptilboðs frá árinu 2010 og hefur verið tekið tillit til tilboðsfjárhæðar við matið en vægi tilboðsins í heildarmati var minnkað frá fyrra ári. Innifalið í mati á fjárfestinga eignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu sem gerð er til félagsins (WACC). Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM módelinu þar sem grunnurinn byggir á áhættulausum veðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Áhættulausir vextir eru metnir út frá veðtryggðum skuldabréfum Íbúðalánasjóðs. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Niðurstaðan var sú að raunávöxtunarkrafa er um 7,6% þar sem gert er ráð fyrir 70% skuldsetningu til framtíðar.

Áætlað sjóðstreymi tekur mið af fyrirliggjandi leigusamningum og væntrar þróunar þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta s.s. gæði og tímalengd nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Til framtíðar er gert ráð fyrir 0,5% hækkun á leigu umfram verðbólgu sem er lægri en söguleg þróun leiguverðs. Áætluð rekstrar- og viðhaldsgjöld eru dregin frá áætluðum tekjum.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestinga eigna að fjárhæð 697 millj.kr. auk þess sem innréttingar og aðrir fastafjármunir sem áður höfðu verið færðir meðal rekstrarfjármuna að fjárhæð 225 millj.kr. voru endurflokkaðir og færðir á meðal fjárfestinga eigna. Samtals nam því hækkun á fjárfestinga eignum ársins 919 millj.kr. Tekjuskuldbinding félagsins var uppfærð til samræmis við breytinguna.

Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 12.122 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 7.380 millj. kr.

Leigusamningar sem samstæðan hefur gert um útleigu á verslunarhúsnæði eru að fullu veðsettir til tryggingar langtímaskuldum móðurfélagsins.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Í árslok 2011 nam váttryggingarfjárhæð fjárfestinga eigna 16.889 millj. kr. (2010: 15.304 millj. kr.) og rekstrarfjármuna 170 millj. kr. (2010: 164 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestinga eigna nam í árslok 9.069 millj. kr. (2009: 9.065 millj. kr.) Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

Virðisaukaskattskvöð

Í árslok 2011 nemur virðisaukaskattskvöð sem hvílir á fastafjármunum félagsins um 141 millj .kr. Virðisaukaskattskvöðin fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema félagið fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2010	10.882	346.389	357.271
Viðbætur á árinu	0	4.256	4.256
Selt á árinu	0	0	0
Heildarverð 31.12.2010	10.882	350.645	361.527
Heildarverð 1.1.2011	10.882	350.645	361.527
Viðbætur á árinu	0	199.828	199.828
Selt á árinu	(3.800)	0	(3.800)
Endurflokkun Fjárfestingareigna	0	(413.026)	(413.026)
Heildarverð 31.12.2011	7.082	137.447	144.529
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2010	2.976	254.611	257.586
Afskrift ársins	1.777	39.752	41.529
Afskrift færð út	0	0	0
Afskrifað alls 31.12.2010	4.752	294.363	299.116
Afskrifað 1.1.2011	4.752	294.363	299.116
Afskrift ársins	1.777	7.661	9.437
Afskrift færð út	(2.280)	0	(2.280)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	(188.299)	(188.299)
Afskrifað alls 31.12.2011	4.249	113.724	117.974
Bókfært verð			
1.1.2010	7.906	91.778	99.685
31.12.2010 og 1.1.2011	6.130	56.282	62.412
31.12.2011	2.833	23.722	26.555

14. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2011	2010
Skuldabréfaeign	43.868	59.173
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	43.868	59.173

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	101.507	109.779
Kröfur vegna gjafakorta	20.853	16.260
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur	6.273	11.067
Kröfur á tengd félög	8.055	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	136.688	137.106

16. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

17. Eigið fé

Hlutfé

Eigendur félagsins ákváðu að nýta heimild til að breyta víkjandi láni félagsins í hlutfé á genginu 3, samtals að fjárhæð 1.005,6 millj. kr. Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var því 2.428,6 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.:

Lögbundinn varasjóður

Móðurfélagi og samstæðufélögum er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyriræla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Samstæðan greiddi ekki út arð á árunum 2010 og 2011 og ekki liggur fyrir tillaga um arðsúthlutun árið 2012.

18. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár.

Grunnhagnaður (tap) og þynnt(ur) hagnaður (tap) á hlut

Hagnaður (tap) á hlut er hlutfall hagnaður (taps) og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2011	2010
Hagnaður (tap) ársins	1.034.378 (	561.991)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.423.000	1.423.000
Hagnaður (tap) á hlut	0,73 (	0,39)

19. Víkjandi lán

Eigendur félagsins ákváðu í lok árs 2011 að nýta rétt sinn og breyta víkjandi láni félagsins í hlutafé.

20. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála annarra vaxtaberandi lána félagsins:

	2011	2010
Langtímaskuldir		
Tryggð bankalán	7.379.942	4.785.005
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	0	2.768.830
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(302.541)	(4.920.538)
Önnur vaxtaberandi lán samtals	<u>7.077.401</u>	<u>2.633.298</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	<u>302.541</u>	<u>4.920.538</u>

Skýringar, frh.:

20. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2011	Bókfært verð 2011	Vextir 2010	Bókfært verð 2010
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs	5,50%	7.379.942	7,50%	2.768.830
Lán í EUR	0,00%	0	5,24%	2.612.637
Lán í USD	0,00%	0	5,13%	1.341.949
Lán í GBP	0,00%	0	5,36%	572.932
Lán í JPY	0,00%	0	5,03%	257.487
Önnur vaxtaberandi lán samtals		7.379.942		7.553.836
Næsta árs afborgun		(302.541)		(4.920.538)
Önnur vaxtaberandi lán samtals		7.077.401		2.633.298

Afborganir annarra vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:

	2011	2010
Afborgun 2011	-	4.920.538
Afborgun 2012	302.541	168.885
Afborgun 2013	302.541	168.885
Afborgun 2014	302.541	168.885
Afborgun 2015	302.541	168.885
Afborgun 2016	6.169.778	168.885
Afborganir síðar	0	1.788.872
Önnur vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	7.379.942	7.553.836

21. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	0	137.204
Reiknaður tekjuskattur	187.562	(137.204)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	187.562	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir	916.441	708.431
Rekstrarfjármunir	(63.999)	(31.102)
Viðskiptakröfur	(12.098)	(7.400)
Frestaður gengishagnaður	24.427	62.170
Yfirfæranlegt tap	(677.209)	(732.099)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	187.562	0

Skýringar, frh.:

21. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2011 vegna yfirfæranlegs tap. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	71.999
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.173.723
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	440.554
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>3.690.989</u>

Samtals yfirfæranlegt tap samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. í árslok nemur 3.691 millj. kr. en ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð um 305 millj. og er skatteign vegna þess um 61 millj.kr.

22. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2011	2010
Virðisaukaskattur	62.856	60.855
Ógreidd laun og tengd gjöld	9.305	22.385
Áfallnir reiknaðir vextir	22.649	24.572
Ýmsar skammtímaskuldir	0	1.873
Aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>94.809</u>	<u>109.685</u>

23. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

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

	Skýr.	2011	2010
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	43.868	59.173
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	136.688	137.106
Kröfur á tengda aðila		8.055	0
Handbært fé	16	603.443	441.614
Mesta mögulega tap samtals		<u>792.055</u>	<u>637.894</u>

Virðisrýrnun

Alursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2011		2010	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	66.957	0	58.502	0
0 - 30 daga	31.030	9.707	31.313	2.743
30 - 60 daga	7.588	3.952	8.569	6.422
60 - 90 daga	2.149	1.916	8.069	9.483
90 daga og eldra	47.925	38.567	60.488	35.893
Samtals	<u>155.649</u>	<u>54.142</u>	<u>166.940</u>	<u>54.540</u>

Skýringar, frh.:

23. Fjármálagerningar, frh.

Lausafjárahætta

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

Fjáreignir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
2011						
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	7.379.942	9.072.069	701.895	1.353.871	7.016.303	0
Viðskipta-skuldir	84.626	84.626	84.626	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	94.809	94.809	94.809	0	0	0
2010						
Fjáreignir sem ekki eru afleiður:						
Víkjandi lán ...	3.016.692	3.411.399	0	3.411.399	0	0
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	7.577.797	9.369.395	5.331.790	350.259	979.845	2.707.501
Viðskipta-skuldir	81.730	81.370	81.370	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	109.685	109.685	109.685	0	0	0

Gjaldmiðlaáhætta

Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhattu

Félagið endurfjármagnaði á árinu 2011 öll erlend lán með verðtryggðum lánnum. Félagið býr því ekki við gengisáhattu.

Vaxtaberandi fjármálagerningar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti

Skuldabréfáeign	43.868	59.173
Vaxtaberandi lán	0	(2.780.944)
Víkjandi lán	0	(3.016.692)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	43.868	(5.738.463)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Fjárskuldir	(7.379.942)	(4.785.005)
-------------------	--------------	--------------

Næmnigreining gangvirdis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Skýringar, frh.:

23. Fjármálagæringar, frh.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagæringa með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) heildarafkoma um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breyttur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

	Heildarafkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
2011		
Fjármálagæringar með breytilega vexti	(59.040)	59.040
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(59.040)	59.040
2010		
Fjármálagæringar með breytilega vexti	(41.770)	41.770
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(41.770)	41.770

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi endurfjármögnunar félagsins á árinu eru vaxtakjörin álitin jafngilda markaðskjörum félagsins í árslok 2011. Gangvirði vaxtaberandi langtímaskulda er því jafnt bókfærðu verði þeirra. Á árinu 2010 var gangvirði langtímaskulda ekki metið vegna óvissu um þau kjör sem félaginu hefði staðið til boða.

	2011		2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	43.868	43.868	59.173	-
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	136.688	136.688	137.106	-
Handbært fé	603.443	603.443	441.614	-
Víkjandi lán	0	0	(3.016.692)	-
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(7.379.942)	(7.379.942)	(7.553.836)	-
Kröfur á tengd félög	(6.501)	(6.501)	(10.716)	-
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(179.435)	(179.435)	(191.416)	-
	(6.781.877)	(6.781.877)	(10.134.765)	0

Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með yfirráð

Reginn ehf., Borgartúni, 105 Reykjavík, er eigandi að 100% hlutfjár í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. Reginn er dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans hf. er 100% í eigu Landsbankans hf.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög á þeirra vegum.

Skýringar, frh.:

24. Tengdir aðilar (frh)

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2011	2010
Skuld við móðurfélag	(6.501)	(10.716)
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi	0	(3.016.692)
Krafa á tengdan aðila	0	0
Vaxtaberandi lán til tengds aðila	502.334	441.209
Vaxtaberandi lán frá tengdum aðila	(3.701.295)	(2.038.287)
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:		
Leiga til móðurfélags	(3.635)	(3.600)
Millifærð laun frá móðurfélagi	(39.795)	(7.116)
Vaxtatekjur frá móðurfélagi	4.299	0
Gjaldfærð vaxtagjöld af vikjandi láni frá móðurfélagi	0	(197.354)
Vaxtatekjur frá tengdum aðila	12.583	14.655
Gjaldfærð vaxtagjöld af lánnum frá tengdum aðila	(3.349)	(66.596)

25. Dótturfélög

	Land	2011	2010
Smáralind ehf.....	Ísland	100%	100%
Barnasmárinn ehf.....	Ísland	-	100%

Smáralind ehf. og Barnasmárinn ehf. sameinuðust frá 1.1.2011.

26. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf er að félagið greiði þrotabúinu 1,3 mja með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa er að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1,3 mja og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skilaði greinargerð við fyrirtöku málsins þar sem aðallega var krafist frávísunar, til vara sýknu af öllum kröfum þrotabúsins og til þrautavara lækkunar á kröfum.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins, þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.
Ársreikningur samstæðunnar
2010

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélaga þess, Smáralind ehf. og Barnasmárann ehf.

Starfsemi samstæðunnar er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap af rekstri félagsins 562 millj. kr. Leigutekjur félagsins námu 1.119 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir 11.901 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 1.128 millj. kr. í árslok.

Stjórnendur félagsins eru í viðræðum við Landsbanka og Íslandsbanka um endurfjármögnun lána og hafa þeir samþykkt að endurfjármagna þau til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánum í erlendri mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar leiðréttingar í árslok 2010. Það er mat stjórnenda að með endurfjármögnun félagsins hafi rekstrarhæfi þess verið tryggt þar sem vextir lækki og draga muni úr greiðslubyrði á vaxtaberandi lánum félagsins frá því sem nú er.

Í skýringu 12 er umfjöllun um mat á fjárfestingaeign félagsins en ákvörðun um gangverð fjárfestingaeignar byggir á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna. Miðað við þær forsendur sem notaðar eru, og fjallað er um í skýringum við mat fjárfestingareigna þá er færð matsbreyting upp á 1.265 millj. kr. til lækkunar á verðmæti eignarinnar vegna ársins 2010.

Hlutfé félagsins nam í árslok 1.423 millj. kr. og er það allt í eigu Fasteignafélags Íslands hf. líkt og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að á árinu 2011 verði ekki greiddur út arður til hluthafa vegna taps á rekstrarárinu 2010, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2010 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur, 28. apríl 2011.

Stjórn:

Helgi Gunnarsson
Anna Sif Jónsdóttir
Hjördís Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sturla Eðvarðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. 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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gangvirði fjárfestingareignar félagsins.

Reykjavík, 28. apríl 2011.

KPMG ehf.

Árni Claessen

Yfirlit um heildarafkomu árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Leigutekjur		1.119.222	1.180.405
Innheimtar rekstrartekjur		325.031	327.300
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(398.287)	(488.407)
Hreinar tekjur		<u>1.045.966</u>	<u>1.019.298</u>
Aðrar tekjur	8	32.425	30.784
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(275.901)	(267.472)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		802.491	782.610
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(1.264.886)	0
Afskriftir	13	(41.529)	(42.523)
(Rekstrartap) -hagnaður		(503.925)	740.087
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		23.706	107.021
Fjármagnsgjöld		(218.976)	(1.352.265)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(195.271)	(1.245.244)
Tap fyrir tekjuskatt		(699.195)	(505.157)
Tekjuskattur	11,21	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>
Tap/heildartap ársins		<u>(561.991)</u>	<u>(454.976)</u>
Engar tekjur og gjöld eru færðar beint á eigið fé.			
Tap á hlut:			
Grunntap og þynnt tap á hlut	18	(0,39)	(0,32)

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	11.200.486	12.465.372
Rekstrarfjármunir	13	62.412	99.685
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	59.173	92.656
Fastafjármunir		<u>11.322.072</u>	<u>12.657.713</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	137.106	266.386
Kröfur á tengd félög		0	121
Handbært fé	16	441.614	115.078
Veltufjármunir		<u>578.721</u>	<u>381.585</u>
Eignir samtals		<u>11.900.792</u>	<u>13.039.298</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður		185.345	185.345
Óráðstafað eigið fé		(480.212)	81.779
Eigið fé	17	<u>1.128.133</u>	<u>1.690.124</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	19	3.016.692	2.747.601
Önnur vaxtaberandi lán	20	2.633.298	7.971.105
Tekjuskattsskuldbinding	21	0	137.206
Langtímaskuldir		<u>5.649.989</u>	<u>10.855.912</u>
Vaxtaberandi lán	20	4.920.538	229.685
Viðskiptaskuldir		81.730	167.393
Skuld við móðurfélag		10.716	0
Aðrar skammtímaskuldir	22	109.685	96.185
Skammtímaskuldir		<u>5.122.670</u>	<u>493.262</u>
Skuldir samtals		10.772.659	11.349.174
Eigið fé og skuldir samtals		<u>11.900.792</u>	<u>13.039.298</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2010

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2009				
Eigið fé 1.1.2009	1.423.000	185.345	536.755	2.145.100
Tap/heildartap ársins			(454.976)	(454.976)
Eigið fé 31.12.2009	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>81.779</u>	<u>1.690.124</u>
Árið 2010				
Eigið fé 1.1.2010	1.423.000	185.345	81.779	1.690.124
Tap/heildartap ársins			(561.991)	(561.991)
Eigið fé 31.12.2010	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>(480.212)</u>	<u>1.128.133</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Rekstrarhreyfingar			
Tap/heildartap ársins		(561.991)	(454.976)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	12	1.264.886	0
Afskriftir	13	41.529	42.523
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		195.271	1.245.244
Breyting tekjuskattsskuldbindingar		(137.204)	(50.181)
		<u>802.491</u>	<u>782.610</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		134.736	(144.204)
Breyting á rekstartengdum skuldum		(64.510)	83.626
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>872.717</u>	<u>722.032</u>
Innheimtar vaxtatekjur		23.350	28.903
Greidd vaxtagjöld, gengismunur og áhættuvarnir		(378.341)	(523.013)
Handbært fé frá rekstri		<u>517.726</u>	<u>227.922</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	13	(4.256)	(2.890)
Langtímakröfur, breyting		28.946	6.881
Kröfur á tengd félög, breyting		6.933	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>31.623</u>	<u>3.991</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(222.814)	(190.644)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(222.814)</u>	<u>(190.644)</u>
Hækkun á handbæru fé		326.536	41.269
Handbært fé í ársbyrjun		<u>115.078</u>	<u>73.809</u>
Handbært fé í árslok	16	<u>441.614</u>	<u>115.078</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2010 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Fasteignafélags Íslands hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins.

Starfsemi Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. er fólgin í eignarhaldi á verslunarmiðstöðinni Smáralind í Kópavogi.

Hægt er að nálgast ársreikninginn á vef félagsins www.smaralind.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 28. apríl 2011.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að eftirfarandi eignir og skuldir eru metnar á gangvirði: fjárfestingareignir, veltufjáreignir, veltufjárskuldir og afleiðusamningar. Fjallað er um mat á gangvirði í skýringu 4.

c. Framsetningar og starfsrækslugjaldmiðill

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

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða 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 frábrugnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaða sem veruleg áhrif hafa á ársreikninginn er að finna í skýringu 25.

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. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi er mikil óvissa um raunverulegt verðmæti eigna samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar þessara félaga.

b. Erlendir gjaldmiðlar

(i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. 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.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunir og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar félagið byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

d. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3i er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning

Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir um kaup og sólu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Fjármálagerningar, frh.:

Aðrir fjármálagerningar

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

(ii) Afleiðusamningar

Við upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði. Viðskiptakostnaður þeim tengdur er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til. Eftir upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði í efnahagsreikning og gangvirðisbreytingar færðar í rekstrarreikning.

Hagrænar varnir

Áhættuvarnarreikningsskilum er ekki beitt vegna afleiðusamninga sem ætlað er að verja peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum. Gangvirðisbreytingar slíkra afleiðusamninga eru færðar meðal hreinna tekna og gjalda af fjáreignum og fjárskuldum í rekstrarreikningi.

(iii) Hlutfé

Almennt hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

e. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað, launakostnað og annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímamann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna., en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

(ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

(iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

	Nýtingartími	Hrakvirði
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5-7 ár	10%

Niðurlagsverð er endurmetið árlega nema þegar um óverulega fjárhæð er að ræða.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Rekstrarfjármunir, frh.:

f. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjördsdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem bókfært verð eignarinnar sé ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádregnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

g. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

h. Tekjur

(i) Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

(ii) Innheimtar rekstrartekjur

Móðurfélagið innheimtir mánaðargjöld af leigutökum og rekstraraðilum í verslunarmiðstöðinni. Rekstrartekjurnar taka mið af sameiginlegum rekstrarkostnaði vegna verslunarmiðstöðvarinnar.

i. Útgjöld

(i) Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

(ii) Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum af lánnum, vaxtatekjum af fjárfestingum, gengismunum af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði eða tapi af áhættuvarnargerningum sem eru færð í rekstrarreikning.

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til.

j. Tekjuskattur

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

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

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjördsdegi.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur, frh.:

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseignin er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki.

k. Tap á hlut

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknaður sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

l. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

m. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2010 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2010, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. Fjárfestingareignir

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

b. Fjárfestingar í skuldabréfum

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætluðu markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

c. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

d. Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

lánsáhætta
lausafjárahætta
markaðsáhætta
rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra móðurfélagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

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

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna sem og velgengni verslunarmiðstöðvarinnar í heild. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa gjaldeyrishreyfinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum. Þessari áhættu er stýrt við endurfjármögnun, en þá er horft til þessara áhættuþátta og fjármögnun hagað með tilliti til þeirra.

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru annars vegar í íslenskum krónum með fasta vexti og hins vegar í erlendum myntum með breytilega vexti. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta samstæðunnar verður til vegna lántöku og eigna sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum.

Vegna laga um gjaldeyrishöft nr. 138/2008 og reglugerða Seðlabanka Íslands þar að lútandi var ekki unnt að verja samstæðuna fyrir gjaldeyrishættu á árinu 2010.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta

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

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

6. Leigusamningar

Leigusamningar sem félagið hefur gert við leigutaka eru á bilinu frá 5 til 10 ár og eru tengdir vísitölu neysluverðs og einnig eru sumir leigusamningar tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga miðað við vísitölu í desember 2010 án þess að tekið sé tillit til veltutenginga.

	2010	2009
Innan 1 árs	1.001.987	574.547
Eftir 1 ár en innan 5 ára	3.097.291	1.395.512
Eftir 5 ár	757.741	514.572
	<u>4.857.018</u>	<u>2.484.632</u>

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	182.725	263.340
Tryggingar	27.628	26.042
Orkukostnaður	55.180	56.560
Öryggismál	46.367	51.198
Ræstingarkostnaður	38.400	38.395
Viðhald fjárfestingareigna og lóða	47.987	52.872
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>398.287</u>	<u>488.407</u>

8. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Auglýsingatekjur	7.339	3.770
Aðrar tekjur og endurkræfur kostnaður	<u>25.086</u>	<u>27.014</u>
Aðrar tekjur samtals	<u>32.425</u>	<u>30.784</u>

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	100.192	93.123
Lífeyrisgjöld	8.885	8.266
Önnur launatengd gjöld	<u>10.724</u>	<u>7.367</u>
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>119.801</u>	<u>108.756</u>
Stöðugildi að meðaltali	13,5	13,5

Engin laun voru greidd til stjórnar en laun tveggja framkvæmdastjóra samstæðunnar voru sem hér segir:

Laun og hlunnindi tveggja framkvæmdastjóra	<u>48.897</u>	<u>30.703</u>
--	---------------	---------------

Framkvæmdastjórar samstæðunnar hættu störfum á árinu og hefur kostnaður vegna starfslokasamninga verið að fullu gjaldfærður meðal launa.

Skýringar, frh.:

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2010	2009
Vaxtatekjur	23.706	29.450
Tekjur af vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamningum	0	77.571
Fjármunatekjur samtals	<u>23.706</u>	<u>107.021</u>
Vaxtagjöld	(834.022)	(1.031.728)
Gengismunur	615.045	(296.936)
Gjöld vegna vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamninga	0	(23.601)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(218.976)</u>	<u>(1.352.265)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(195.271)</u>	<u>(1.245.244)</u>

11. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

Lækkun á tekjuskattsskuldbindingu	137.204	50.181
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>

Frestaður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Breyting á tímabundnum mismun	103.589	13.655
Áhrif breytinga skatthlutfalls	10.223	(22.867)
Nýting á yfirfæranlegu tapi	23.392	59.393
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>

Virt skatthlutfall greinist þannig:

Tap/heildartap ársins	(561.991)	(454.976)
Tekjuskattur ársins	(137.204)	(50.181)
Tap fyrir tekjuskatt	<u>(699.195)</u>	<u>(505.157)</u>

		2010		2009
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	18,0%	(125.855)	15,0%	(75.774)
Áhrif breytingar skatthlutfalls	1,5%	(10.223)	(4,5%)	22.867
Aðrir liðir	0,8%	(1.126)	(5,4%)	2.726
Virkur tekjuskattur	19,6%	<u>(137.204)</u>	9,9%	<u>(50.181)</u>

12. Fjárfestingareignir

Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:	2010	2009
Bókfært verð í ársbyrjun	12.465.372	12.465.372
Matsbreyting ársins	(1.264.886)	0
Bókfært verð í árslok	<u>11.200.486</u>	<u>12.465.372</u>

Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæðinu Smáralind.

12. Fjárfestingareignir frh.:

Helstu forsendur

Við ákvörðun gangverðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Gangvirðismat fjárfestingareigna er byggt á sjóðstreymislíkani ásamt því sem tekið hefur verið tillit til óskuldbindandi kaupþilboða en félagið var sett í formlegt söluférlí á árinu 2010. Kaupþilboðunum var öllum hafnað en þau voru óskuldbindandi og fjármögnun ekki tryggð.

Í gangvirðismati fjárfestingareigna er byggt á stjórðstreymislíkani þar sem tekjur miðast við fyrirliggjandi leigusamninga í Smáralind og væntrar þróunar þeirra samninga. Til framtíðar er gert ráð fyrir um 0,55% hækkun leigu umfram verðbólgu sem er lægri en söguleg þróun leiguverðs. Áætluð rekstrargjöld eru dregin frá tekjum.

Grunnurinn að ávöxtunarkröfu sjóðsrteymismatsins eru áhættulausir vextir byggðir á verðtryggðum skuldabréfum tryggðum af ríkinu (HFF húsnæðisbréf). Tekið er tillit til núverandi óvissu í íslensku efnahagslífi með því að skipta ávöxtunarkröfu matsins upp í tímabil, fyrst ár 1-6 og tímabilið eftir ár 6. Í mati á ávöxtunarkröfu eiginfjár er gert ráð fyrir sérstöku álagi vegna óvissu á fyrri tímabilinu sem er tilkomin vegna aukinnar greiðslufallsáhættu leigutaka. Á móti kemur að spá um áhættulausa vexti er hærri á síðara tímabilinu. Niðurstaðan er að raunávöxtunarkrafa eiginfjár er metin á bilinu 10,9%-11,9%, annars vegar fyrir næstu 6 árin og hins vegar fyrir tímabilið umfram það. Í forsendum er gert ráð fyrir 70% skuldsetningu til framtíðar og 6,2% vexti á lánsfé.

Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 11.322 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 7.554 millj. kr.

Leigusamningar sem samstæðan hefur gert um útleigu á verslunarhúsnæði eru að fullu veðsettir til tryggingar langtímaskuldum móðurfélagsins.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Í árslok 2010 nam váttryggingarfjárhæð fjárfestingareigna 15.304 millj. kr. (2009: 14.989 millj. kr.) og rekstrarfjármuna 164 millj. kr. (2009: 155 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestingareigna nam í árslok 9.065 millj. kr. (2009: 9.193 millj. kr.) Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2009	6.973	347.408	354.381
Viðbætur á árinu	0	2.890	2.890
Selt á árinu	0	0	0
Heildarverð 31.12.2009	6.973	350.298	357.271
Heildarverð 1.1.2010	6.973	350.298	357.271
Viðbætur á árinu	0	4.256	4.256
Heildarverð 31.12.2010	6.973	354.554	361.527
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2009	3.267	211.796	215.063
Afskrift ársins	2.574	39.949	42.523
Afskrift færð út	0	0	0
Afskrifað alls 31.12.2009	5.841	251.745	257.586
Afskrifað 1.1.2010	5.841	251.745	257.586
Afskrift ársins	435	41.094	41.529
Afskrifað alls 31.12.2010	6.276	292.839	299.115
Bókfært verð			
1.1.2009	3.706	135.612	139.318
31.12.2009 og 1.1.2010	1.132	98.553	99.685
31.12.2010	697	61.715	62.412

14. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2010	2009
Skuldabréfaeign	59.173	88.309
Fyrirframgreiddar tryggingar	0	4.348
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	59.173	92.656

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	109.779	216.315
Kröfur vegna gjafakorta	16.260	17.635
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur	11.067	32.436
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	137.106	266.386

16. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.423,0 millj. kr. í árslok og er það óbreytt frá árinu áður. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.:

Lögbundinn varasjóður

Móðurfélagi og samstæðufélögum er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrir mæla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Samstæðan greiddi ekki út arð á árunum 2009 og 2010 og ekki liggur fyrir tillaga um arðsúthlutun árið 2011.

18. Tap á hlut

Grunntap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hvert tapið er á hverja krónu hlutafjár. Þynnt tap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta að teknu tilliti til þynningarhrifa væntra útgefina hluta vegna breytanlegs víkjandi láns sem félagið hefur gefið út. Þynnt tap á hlut er sá sami og grunntap á hlut þar sem breytanlegt víkjandi lán hefur ekki þynningarhrif.

Grunntap og þynnt tap á hlut

Tap á hlut er hlutfall taps og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2010	2009
Tap ársins	(561.991)	(454.976)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.423.000	1.423.000
Tap á hlut	(0,39)	(0,32)

19. Víkjandi lán

Félagið hefur fengið lán frá móðurfélagi sínu með víkjandi rétti. Skuldareigandi getur hvenær sem er breytt lánuinu í hlutfé á genginu 3. Skuldin hefur eiginleika eigin fjár að því leyti að endurgreiðsla hennar er háð því að skilyrði í lánasamningum séu uppfyllt og skuld samkvæmt lánasamningum sé í skilum. Skuldin er verðtryggð og ber 7% vexti á ári og hafa áfallnir vextir og verðbætur verið færð í ársreikninginn. Í ársbyrjun 2009 var krafa á móðurfélagið að fjárhæð 165 millj.kr. færð til lækkunar á víkjandi lánuinu í efnahagsreikningi. Stjórn móðurfélagsins hefur samþykkt að framlengja víkjandi lánið til loka árs 2017.

20. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála annarra vaxtaberandi lána félagsins:

	2010	2009
Langtímaskuldir		
Tryggð bankalán	4.785.005	5.402.791
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	2.768.830	2.797.998
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	(4.920.538)	(229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals	<u>2.633.298</u>	<u>7.971.105</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	<u>4.920.538</u>	<u>229.685</u>

Skýringar, frh.:

20. Önnur vaxtaberandi lán, frh.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2010	Bókfært verð 2010	Vextir 2009	Bókfært verð 2009
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs	7,50%	2.768.830	7,00%	2.797.998
Lán í EUR	5,24%	2.612.637	5,13%	3.050.848
Lán í USD	5,13%	1.341.949	4,79%	1.457.151
Lán í GBP	5,36%	572.932	5,09%	648.490
Lán í JPY	5,03%	257.487	4,78%	246.302
Önnur vaxtaberandi lán samtals		7.553.836		8.200.789
Næsta árs afborgun		(4.920.538)		(229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals		2.633.298		7.971.105

Stjórnendur félagsins eru í viðræðum við Landsbanka og Íslandsbanka um endurfjármögnun lána og hafa þeir samþykkt að endurfjármagna þau til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánunum í erlendri mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tillit til þeirrar leiðréttingar í árslok 2010.

Afborganir annarra vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:	2010	2009
Afborgun 2010		229.685
Afborgun 2011	4.920.538	5.399.791
Afborgun 2012	168.885	164.588
Afborgun 2013	168.885	164.588
Afborgun 2014	168.885	164.588
Afborgun 2015	168.885	164.588
Afborganir síðar	1.957.757	1.912.961
Önnur vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	7.553.836	8.200.789

21. Tekjuskattsskuldbinding

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningsskil ársins 2010 og nemur hækkun tekjuskattseignar 10,2 millj.kr.

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2010	2009
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	137.204	187.387
Reiknaður tekjuskattur	(137.204)	(50.183)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	0	137.204

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir	708.431	850.824
Rekstrarfjármunir	(31.102)	(30.540)
Viðskiptakröfur	(7.400)	(11.880)
Frestaður gengishagnaður	62.170	(35.703)
Yfirfæranlegt tap	(732.099)	(635.497)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	0	137.204

Skýringar, frh.:

21. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2010 vegna taprekstrar á árinu. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	145.667
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	518.447
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.173.723
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	440.554
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	40.737
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>4.323.841</u>

Samtals yfirfæranlegt tap samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. í árslok nemur 4.324 millj. kr. en ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð 663 millj. og er skatteign vegna þess um 133 millj.kr.

22. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2010	2009
Virðisaukaskattur	60.855	55.566
Ógreidd laun og tengd gjöld	22.385	9.945
Áfallnir reiknaðir vextir	24.572	29.244
Ýmsar skammtímaskuldir	1.873	1.430
Aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>109.685</u>	<u>96.185</u>

23. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

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

	Skýr.	2010	2009
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	59.173	92.656
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	137.106	266.386
Kröfur á tengda aðila		0	121
Handbært fé	16	441.614	115.078
Mesta mögulega tap samtals		<u>637.894</u>	<u>474.241</u>

Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2010		2009	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	58.502	0	53.723	0
0 - 30 daga	31.313	2.743	103.453	10.494
30 - 60 daga	8.569	6.422	14.314	3.306
60 - 90 daga	8.069	9.483	8.988	2.723
90 daga og eldra	60.488	35.893	86.539	54.476
Samtals	<u>166.940</u>	<u>54.540</u>	<u>267.017</u>	<u>71.000</u>

23. Fjármálagerningar, frh.
Lausafjárahætta

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

Fjáreignir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
2010						
Víkjandi lán	3.016.692	3.411.399	0	3.411.399	0	0
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	7.577.797	9.369.395	5.331.790	350.259	979.845	2.707.501
Viðskipta-skuldir	81.730	81.730	81.730	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	109.685	109.685	109.685	0	0	0
2009						
Fjáreignir sem ekki eru afleiður:						
Víkjandi lán	2.747.601	3.972.887	192.332	205.795	620.350	2.954.410
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	8.200.789	11.002.119	566.149	5.674.387	915.750	3.845.834
Viðskipta-skuldir	167.395	167.395	167.395	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	96.185	96.185	96.185	0	0	0

23. Fjármálagerningar, frh.
Gjaldmiðlaáhætta

Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhattu

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við áfallnar eftirstöðvar við árslok er eftirfarandi:

2010	EUR	USD	JPY	GBP	Aðrir gjaldmiðlar
Vaxtaberandi					
langtímaskuldir	2.612.637	1.341.949	257.487	572.932	0
Áhætta í					
efnahagsreikningi	2.612.637	1.341.949	257.487	572.932	0
2009					
Vaxtaberandi					
langtímaskuldir	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0
Áhætta í					
efnahagsreikningi	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2010	2009	2010	2009
EUR	162,34	173,15	154,23	180,38
USD	122,33	123,89	115,32	125,20
JPY	1,40	1,33	1,42	1,36
GBP	189,01	194,36	178,90	202,09

Næmnigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um fjárhæðir sem tilgreindar eru í töflunni hér að neðan. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sambærilegum hætti fyrir árið 2009.

	Hagnaður eða (tap)	
	2010	2009
EUR	214.236	259.322
USD	110.040	123.858
JPY	21.114	20.936
GBP	46.980	55.122
Aðrir gjaldmiðlar	0	0

Veiking íslensku krónunnar um 10% gagnvart framangreindum gjaldmiðlum hefði haft sömu áhrif í gagnstæða átt, að því gefnu að allar aðrar breytur hefðu haldist stöðugar.

23. Fjármálagerningar, frh.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2010	2009
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Skuldabréfaeign	59.173	88.309
Vaxtaberandi lán	(2.780.944)	(2.797.988)
Víkjandi lán	(3.016.692)	(2.747.601)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>(5.738.463)</u>	<u>(5.457.280)</u>

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Fjárskuldir	(4.785.005)	(5.402.791)
-------------------	--------------	--------------

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) heildarafkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breyttur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2009.

	Heildarafkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
2010		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(41.770)	41.770
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(41.770)	41.770
2009		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(52.063)	52.063
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(52.063)	52.063

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem Smáralind hefðu boðist í árslok 2010 var gangvirði langtímaskulda ekki metið.

	2010		2009	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	59.173	59.173	92.656	92.656
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	137.106	137.106	266.386	266.386
Kröfur á tengd félög	0	0	121	121
Handbært fé	441.614	441.614	115.078	115.078
Víkjandi lán	(3.016.692)	(3.016.692)	(2.747.601)	(2.747.601)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(7.553.836)	(7.553.836)	(8.200.789)	(8.200.789)
Kröfur á tengd félög	(10.716)	(10.716)	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(191.416)	(191.416)	(263.578)	(263.578)
	<u>(10.134.765)</u>	<u>(10.134.765)</u>	<u>(10.737.727)</u>	<u>(10.737.727)</u>

Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með yfirráð

Fasteignafélag Íslands hf., Hagasmára, 201 Kópavogi, er eigandi að 100% hlutafjár í Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög á þeirra vegum.

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2010	2009
Kröfur á móðurfélag	(10.716)	121
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi	3.016.692	2.797.988
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:		
Gjaldfærð vaxtagjöld af víkjandi láni frá móðurfélagi	197.354	372.974

25. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni,

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 40 sem fjallar um fjárfestingareignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

26. Dótturfélög

Dótturfélög Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. voru 2 í árslok og eru eftirfarandi:

	Land	Eignarhluti	
		2010	2009
Smáralind ehf.	Ísland	100%	100%
Barnasmárinn ehf.	Ísland	100%	100%

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. hefur samþykkt samrunaáætlun Smáralind ehf og Barnasmárans ehf. frá 1.1.2011.

**11. SAMÞYKKTIR EIGNARHALDSFÉLAGSINS SMÁRALINDAR
EHF.**

SAMÞYKKTIR FYRIR EIGNARHALDSFÉLAGIÐ SMÁRALIND EHF.

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, Kópavogi.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfestingar í verslunarrekstri, hlutabréfum og öðrum verðbréfum og annar skyldur rekstur.

4. gr.

Hlutfé félagins er 2.428.563.888, krónur tveirmilljarðarfjögurhundruðtuttuguogáttamilljónirfimmhundruðsextíuogþrjúþúsundáttáundruðáttatíuogátta krónur. Hver hlutur er að fjárhæð ein króna að nafnverði.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til þess sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þess. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að fölum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skrifleg. Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboðið. Þá mega eigi líða fleiri en þrjár mánuðir frá því að kaup voru ákveðin og þar til kaupverð er greitt. Eigendaskipti vegna afsals til erfingja við andlát hluthafa lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hlut í félaginu án samþykkis félagsstjórnar. Stjórn félagsins skal tilkynna til hlutafélagaskrár ef einn aðili eignast alla hluti í félaginu.

8. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta forkaupsréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

9. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hlut í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina hlutafélagaskrár samkvæmt 62. gr. ehfl.

12. gr.

Stjórn félagsins skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa með símbréfi eða á annan sannanlegan hátt. Aðalfundi skal boða með minnst fjórtán 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 ráð yfir a.m.k. helmingi hlutafjár í félaginu. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með minnst 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 er ráða yfir a.m.k. 10% hlutafjár í félaginu. 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.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema um það 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 endurskoðanda félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðandi.
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 mál sem löglega eru upp borin.

15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Sé stjórn skipuð einum manni skal vera varamaður kjörinn til sama tíma. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni.

Sé stjórn fjölskipuð skuldbindur undirskrift meirihluta stjórnar félagið, en undirritun stjórnarmanns sé stjórnin skipuð einum manni.

17. gr.

Stjórn félagsins skiptir með sér verkum. Formaður skal boða til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar og hið sama getur framkvæmdastjóri félagsins gert. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd á störfum hennar.

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör þess. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins skv. sérstökum verksamningi (ráðningarsamningi) og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald félagsins, ráðningu starfsliðs og gerð samninga við ráðgjafa. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

19. gr.

Á stofnfundi skal kjósa löggiltan endurskoðanda félagsins til fyrsta aðalfundar og síðan skal aðalfundur félagsins hverju sinni kjósa löggiltan endurskoðanda. Hann skal 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 félagsins er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafi þarf ekki að sæta innlausn hlutar sín nema lög standi til annars.

22. gr.

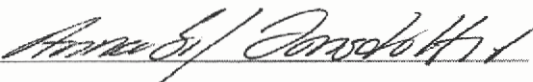
Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi þann 31. desember 2011

f. h. stjórnar



Helgi S. Gunnarsson, kt. 070960-2819



Anna Sif Jónsdóttir, kt. 230171-3189

