Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2014

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

Bls.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslana og þjónustu, iðnaðar og skrifstofu, íþrótta og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Í lok apríl samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. (RA5 ehf.) og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. maí 2014. Félagið keypti einnig Fasteignafélagið Óðinsvé ehf. í lok júní og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. júlí 2014. Í júlí var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á 8.000 fermetra verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hörpureitum). Áætlað er að hið leigða verði afhent að vori 2017.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2014 nam 1.182 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 52.903 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 16.841 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 32% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.458 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2014 samanborið við 2.973 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2014 var 2.183 millj. kr. samanborið við 1.831 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2014 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2014.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 25. nóvember 2014.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 30. september 2014

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur 2014 1.7.-30.9.	2013 1.7.-30.9.	Þrír ársfjórðungar 2014 1.1.-30.9.	2013 1.1.-30.9.
Rekstrartekjur		1.277	1.066	3.458	2.973
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(345)	(324)	(1.047)	(926)
		932	742	2.411	2.047
Stjórnunarkostnaður		(70)	(69)	(228)	(216)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		862	673	2.183	1.831
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	153	410	630	845
Rekstrarhagnaður		1.015	1.083	2.813	2.676
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		6	5	24	23
Fjármagnsgjöld		(481)	(392)	(1.359)	(1.335)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(475)	(387)	(1.335)	(1.312)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		540	696	1.478	1.364
Tekjuskattur		(108)	(139)	(296)	(273)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		432	557	1.182	1.091
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,30	0,43	0,86	0,84

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2014

	Skýr.	30.9.2014	31.12.2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	52.140	40.122
Eignir til eigin nota		55	27
Fastafjármunir		52.195	40.149
Fyrirframgreiddur kostnaður		118	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		395	338
Handbært fé		195	573
Veltufjármunir		708	911
Eignir samtals		52.903	41.060
Eigið fé			
Hlutafé		1.429	1.300
Varasjóður		9.048	7.060
Matsbreyting fjárfestingareigna		4.486	4.002
Óráðstafað eigið fé		1.878	1.180
Eigið fé		16.841	13.542
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		30.239	20.440
Tekjuskattsskuldbinding		3.056	2.004
Langtímaskuldir		33.295	22.444
Vaxtaberandi skuldir		2.012	4.397
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		40	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		715	677
Skammtímaskuldir		2.767	5.074
Skuldir samtals		36.062	27.518
Eigið fé og skuldir samtals		52.903	41.060

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2014

	Hlutafé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins			676	415	1.091
Eigið fé 30. september 2013	1.300	7.060	2.878	961	12.199
1. janúar til 30. september 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Hlutafjáraukning	129	1.988			2.117
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins			484	698	1.182
Eigið fé 30. september 2014	1.429	9.048	4.486	1.878	16.841

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2014

	Skýr.	2014 1.1.-30.9.	2013 1.1.-30.9.
Hagnaður tímabilsins		1.182	1.091
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(630)	(845)
Afskriftir		3	2
Hrein fjármagnsgjöld		1.335	1.312
Tekjuskattur		296	273
		2.186	1.833
Breyting á rekstartengdum eignum		(179)	(161)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(85)	(103)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		1.922	1.569
Innheimtar vaxtatekjur		24	23
Greidd vaxtagjöld		(897)	(477)
Handbært fé frá rekstri		1.049	1.115
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(2.227)	(3.623)
Söluverð fjárfestingareigna	7	54	2
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(31)	(7)
Fjárfestingarhreyfingar		(2.204)	(3.628)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		9.470	822
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(2.700)	1.180
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(5.993)	(435)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting		0	(150)
Fjármögnunarhreyfingar		777	1.417
Lækkun á handbæru fé		(378)	(1.096)
Handbært fé í ársbyrjun		573	1.702
Handbært fé í lok tímabilsins		195	606
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(9.215)	(2.320)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		(274)	(81)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		7.128	2.401
Hlutafjáraukning		2.117	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		40	0

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2014 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningskilanna

Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2013.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 25. nóvember 2014.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2013. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

5. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfsþætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfsþættir
1.1. - 30.9.2014

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.629	1.020	426	(10)	3.065
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	289	104	0	393
Rekstrartekjur innan samstæðu	86	0	0	0	(86)	0
	86	1.629	1.309	530	(96)	3.458
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(4)	(363)	(191)	(70)	0	(628)
Rekstur í fasteignum	0	0	(298)	(121)	0	(419)
Stjórnunarkostnaður	(235)	(47)	(28)	(14)	96	(228)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(153)	1.219	792	325	0	2.183
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	33	340	257	0	630
(Rekstrartap) -hagnaður	(153)	1.252	1.132	582	0	2.813
Hrein fjármagnsgjöld						(1.335)
Tekjuskattur						(296)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						1.182
Eignir 30.9.2014	17.924	31.181	17.315	9.066	(22.583)	52.903
Skuldir 30.9.2014	1.082	20.830	10.120	6.289	(2.259)	36.062

Rekstrarstarfsþættir
1.1. - 30.9.2013

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.202	991	397	0	2.590
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	282	101	0	383
Rekstrartekjur innan samstæðu	86	0	0	0	(86)	0
	86	1.202	1.273	498	(86)	2.973
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(248)	(188)	(72)	0	(508)
Rekstur í fasteignum	0	0	(319)	(99)	0	(418)
Stjórnunarkostnaður	(213)	(40)	(33)	(16)	86	(216)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(127)	914	733	311	0	1.831
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	534	193	118	0	845
(Rekstrartap) -hagnaður	(127)	1.448	926	429	0	2.676
Hrein fjármagnsgjöld						(1.312)
Tekjuskattur						(273)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						1.091
Eignir 30.9.2013	15.547	15.235	16.223	6.495	(15.406)	38.094
Skuldir 30.9.2013	3.348	10.473	4.292	10.061	(2.281)	25.893

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2014 1.1.-30.9.	2013 1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	24	23
Vaxtagjöld	(945)	(752)
Verðbætur	(414)	(583)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.359)	(1.335)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.335)	(1.312)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	35.119	27.361
Viðbætur á tímabilinu	11.442	5.944
Selt á tímabilinu	(29)	0
Staða 30. september	46.532	33.305
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	5.003	2.753
Matsbreyting tímabilsins	630	845
Matsbreyting færð út vegna sölu	(25)	0
Staða 30. september	5.608	3.598
Bókfært verð 30. september	52.140	36.903

Við ákvörðun á 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. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2013.