Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2015

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 2015 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 byrjun október keypti félagið fasteignir við Austurstræti 22 og var kaupverð 1.360 millj. kr. Þann 12. nóvember var undirritað samkomulag um kaup á hlutafé fasteignafélaganna, Ósvarar ehf. og CFV 1 ehf. Heildarvirði fasteignasafna félaganna er um 10.050 millj. kr. Hluti kaupverðsins greiðist með hlutafé í Regin hf. Kaupin eru gerð með fyrirvara um niðurstöður áreiðanleikakannana, samþykki hluthafa og Samkeppniseftirlitsins.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015 nam 1.866 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 63.201 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 19.754 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 31% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 4.028 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015 samanborið við 3.458 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015 var 2.645 millj. kr. samanborið við 2.183 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 2015 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015.

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 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 24. nóvember 2015.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 30. september 2015

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur 2015 1.7.-30.9.	Þriðji ársfjórðungur 2014 1.7.-30.9.	Þrír ársfjórðungar 2015 1.1.-30.9.	Þrír ársfjórðungar 2014 1.1.-30.9.
Rekstrartekjur		1.417	1.277	4.028	3.458
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(404)	(345)	(1.154)	(1.047)
		1.013	932	2.874	2.411
Stjórnunarkostnaður		(73)	(70)	(229)	(228)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		940	862	2.645	2.183
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	545	153	1.583	630
Söluhagnaður fjárfestingareigna		67	0	76	0
Rekstrarhagnaður		1.552	1.015	4.304	2.813
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		8	6	28	24
Fjármagnsgjöld		(745)	(481)	(1.999)	(1.359)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(737)	(475)	(1.971)	(1.335)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		815	540	2.333	1.478
Tekjuskattur		(163)	(108)	(467)	(296)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		652	432	1.866	1.182
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,46	0,30	1,31	0,86

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

Efnahagsreikningur 30. september 2015

	Skýr.	30.9.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	61.594	53.637
Eignir til eigin nota		83	58
Fastafjármunir		61.677	53.695
Fyrirframgreiddur kostnaður		160	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		678	389
Handbært fé		686	647
Veltufjármunir		1.524	1.036
Eignir samtals		63.201	54.731
Eigið fé			
Hlutafé		1.429	1.429
Varasjóður		9.080	9.080
Matsbreyting fjárfestingareigna		6.102	4.947
Óráðstafað eigið fé		3.143	2.432
Eigið fé		19.754	17.888
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		36.625	29.822
Tekjuskattsskuldbinding		3.782	3.310
Langtímaskuldir		40.407	33.132
Vaxtaberandi skuldir		2.022	3.039
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.018	672
Skammtímaskuldir		3.040	3.711
Skuldir samtals		43.447	36.843
Eigið fé og skuldir samtals		63.201	54.731

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2015

	Hlutafé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
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
1. janúar til 30. september 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			1.155	711	1.866
Eigið fé 30. september 2015	1.429	9.080	6.102	3.143	19.754

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.9.	2014 1.1.-30.9.
Hagnaður tímabilsins		1.866	1.182
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(1.583)	(630)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(76)	0
Afskriftir		4	3
Hrein fjármagnsgjöld		1.971	1.335
Tekjuskattur		467	296
		2.649	2.186
Breyting á rekstrartengdum eignum		(140)	(179)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		270	(85)
		2.779	1.922
Innheimtar vaxtatekjur		29	24
Greidd vaxtagjöld		(1.253)	(897)
Handbært fé frá rekstri		1.555	1.049
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(3.440)	(2.227)
Söluverð fjárfestingareigna	7	877	54
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(29)	(31)
Fjárfestingarhreyfingar		(2.592)	(2.204)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		7.819	9.470
Skammtímaskuldir, breyting		(3.536)	(2.700)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(3.207)	(5.993)
Fjármögnunarhreyfingar		1.076	777
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		39	(378)
Handbært fé í ársbyrjun		647	573
Handbært fé í lok tímabilsins		686	195

Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(3.735)	(9.215)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		(260)	(274)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		3.940	7.128
Hlutafjáraukning		0	2.117
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	40

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 2015 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 2014.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 24. nóvember 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. 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.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

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 fimm starfsþætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur eigna í endurskipulagningu

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfsþættir 1.1. - 30.9.2015

	Móður-félag	Atvinnu-eignir	Smára-lind	Egils-höll	Endur-skipu-lagning eigna	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	2.020	1.045	423	145	(14)	3.619
Tekjur v. rekstrar í fasteignum	0	0	293	116	0	0	409
Rekstrartekjur innan samstæðu	96	0	0	0	0	(96)	0
	96	2.020	1.338	539	145	(110)	4.028
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(392)	(184)	(77)	(68)	0	(721)
Rekstur í fasteignum	0	0	(328)	(105)	0	0	(433)
Stjórnunarkostnaður	(240)	(48)	(35)	(12)	(4)	110	(229)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingu	(144)	1.580	791	345	73	0	2.645
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	998	243	326	16	0	1.583
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0	76	0	76
(Rekstrartap) -hagnaður	(144)	2.578	1.034	671	165	0	4.304
Hrein fjármagnsgjöld							(1.971)
Tekjuskattur							(467)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							1.866
Eignir 30.9.2015	23.404	37.054	18.526	9.615	6.211	(31.609)	63.201
Skuldir 30.9.2015	3.650	24.873	10.284	6.365	3.725	(5.450)	43.447

Rekstrarstarfsþættir 1.1. - 30.9.2014

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

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2015 1.1.-30.9.	2014 1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	28	24
Vaxtagjöld	(1.149)	(945)
Verðbætur	(850)	(414)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.999)	(1.359)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.971)	(1.335)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	47.453	35.119
Viðbætur á tímabilinu	7.175	11.442
Selt á tímabilinu	(662)	(29)
Staða 30. september	53.966	46.532
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	6.184	5.003
Matsbreyting tímabilsins	1.583	630
Selt á tímabilinu	(139)	(25)
Staða 30. september	7.628	5.608
Bókfært verð 30. september	61.594	52.140

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 2014.