

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2016

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
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8
Ársfjórðungsyfirlit	10

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, íþróttar 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 2016 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 mars samþykkti hluthafafundur félagsins hækkun hlutfjár um 126 millj. kr. að nafnverði á genginu 19 sem ráðstafað var til kaupa á öllu hlutfé í fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. Félögin eru hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. mars 2016. Félagið keypti einnig allt hlutfé í fasteignafélagunum Þrekhöllinni ehf. og Vatnseyri ehf. sem eru hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. mars 2016.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 2.709 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 81.796 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 27.807 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 34% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 4.939 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016 samanborið við 4.028 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016 var 3.297 millj. kr. samanborið við 2.645 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 2016 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016.

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 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 4. nóvember 2016.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. At the top, there is a signature that appears to be 'Bryndís Hafsteinsdóttir'. Below it, on the left, is a large signature that looks like 'Jónas Kristjánsson'. To the right of that is another signature, possibly 'Alfreður Jónsson'. Below these, there is a signature that reads 'Bryndís Hafsteinsdóttir'. At the bottom center, there is a signature that reads 'Hely Örn'. The text 'Forstjóri:' is printed above the signature 'Hely Örn'.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2016

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
	2016 1.7.-30.9.	2015 1.7.-30.9.	2016 1.1.-30.9.	2015 1.1.-30.9.
Rekstrartekjur	1.717	1.417	4.939	4.028
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(457)	(404)	(1.374)	(1.154)
	<u>1.260</u>	<u>1.013</u>	<u>3.565</u>	<u>2.874</u>
Stjórnunarkostnaður	(89)	(73)	(268)	(229)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.171	940	3.297	2.645
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 338	545	2.207	1.583
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	67	0	76
	<u>1.509</u>	<u>1.552</u>	<u>5.504</u>	<u>4.304</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	5	8	24	28
Fjármagnsgjöld	(630)	(745)	(2.142)	(1.999)
Hrein fjármagnsgjöld	6 (625)	(737)	(2.118)	(1.971)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	884	815	3.386	2.333
Tekjuskattur	(177)	(163)	(677)	(467)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	<u>707</u>	<u>652</u>	<u>2.709</u>	<u>1.866</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,45	0,46	1,79	1,31

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2016

	Skýr.	30.9.2016	31.12.2015*
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	80.124	63.949
Eignir til eigin nota		100	80
Fastafjármunir		<u>80.224</u>	<u>64.029</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		780	1.872
Handbært fé		792	708
Veltufjármunir		<u>1.572</u>	<u>2.580</u>
Eignir samtals		<u><u>81.796</u></u>	<u><u>66.609</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé	8	1.555	1.429
Varasjóðir		11.788	9.080
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.282	0
Óráðstafað eigið fé		11.182	11.755
Eigið fé		<u>27.807</u>	<u>22.264</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		44.746	37.600
Tekjuskattsskuldbinding		4.776	4.062
Langtímaskuldir		<u>49.522</u>	<u>41.662</u>
Vaxtaberandi skuldir		3.448	1.874
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.019	809
Skammtímaskuldir		<u>4.467</u>	<u>2.683</u>
Skuldir samtals		<u>53.989</u>	<u>44.345</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>81.796</u></u>	<u><u>66.609</u></u>

* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 4.
Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2016

	Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2015*						
Eigið fé 1. janúar 2015		1.429	9.080	0	7.379	17.888
Heildarhagnaður tímabilsins					1.866	1.866
Eigið fé 30. september 2015		1.429	9.080	0	9.245	19.754
1. janúar til 30. september 2016*						
Eigið fé 1. janúar 2016		1.429	9.080	0	11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins					2.709	2.709
Hlutafjárukning		126	2.708			2.834
Fært á bundið eigið fé	8			3.282	(3.282)	0
Eigið fé 30. september 2016		1.555	11.788	3.282	11.182	27.807

* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 4.
Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.9.	2015 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		2.709	1.866
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		11	4
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	2.207)	(1.583)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(76)
Hrein fjármagnsgjöld		2.118	1.971
Tekjuskattur		677	467
		3.308	2.649
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	149)	(140)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	9)	270
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		3.150	2.779
Innheimtar vaxtatekjur		24	29
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.543)	(1.253)
Handbært fé frá rekstri		1.631	1.555
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(2.940)	(3.440)
Söluverð fjárfestingareigna	7	26	877
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	43)	(29)
Söluverð eigna til eigin nota		13	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		1.267	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.677)	(2.592)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		0	7.819
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		1.368	(3.536)
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	1.238)	(3.207)
Fjármögnunarhreyfingar		130	1.076
Hækkun á handbæru fé		84	39
Handbært fé í ársbyrjun		708	647
Handbært fé í lok tímabilsins		792	686
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	11.054)	(3.735)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	98)	(260)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		8.303	3.940
Hlutafjárukning		2.834	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		15	0

Skýringar á bls. 8 - 9 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 2016 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 reikningskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal (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 2015.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 4. nóvember 2016.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. 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. Breytt framsetning

Félagið hefur breytt framsetningu á eigin fé á þann veg að matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytinga fjárfestingareigna og annarri afkomu.

5. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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 frábrugnar þessu mati.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2016	2015
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	24	28
Vaxtagjöld	(1.559)	(1.149)
Verðbætur	(583)	(850)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.142)	(1.999)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.118)	(1.971)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IAS 40 Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. 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 2015.

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

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2016	2015
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Bókfært verð 1. janúar	63.949	53.637
Fjárfesting á tímabilinu	13.994	7.175
Selt á tímabilinu	(26)	(801)
Matsbreyting á tímabilinu	2.207	1.583
Bókfært verð 30. september	<u>80.124</u>	<u>61.594</u>

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignahlutur félagsins í svæðinu er 34%. Bókfært virði eignarhlutarins er 805 millj. kr. í lok september.

8. Eigið fé

Heildar útgefið hlutfé nemur 1.555 millj. kr. Í lok mars gaf félagið út hlutfé að nafnverði 126 millj. kr. vegna kaupa félagsins á fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

Ársfjórðungsfirli

Ársfjórðungsfirli

	3F 2016	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015
Leigutekjur	1.587	1.555	1.391	1.378	1.281
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	130	137	139	139	136
Rekstrartekjur	1.717	1.692	1.530	1.517	1.417
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(324)	(319)	(302)	(256)	(265)
Rekstur í fasteignum	(133)	(155)	(141)	(192)	(139)
Stjórnunarkostnaður	(89)	(95)	(84)	(89)	(73)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.171	1.123	1.003	980	940
Matsbreyting fjárfestingareigna	338	1.352	517	1.922	545
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	74	67
Rekstrarhagnaður	1.509	2.475	1.520	2.976	1.552
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	5	6	13	15	8
Fjármagnsgjöld	(630)	(916)	(596)	(204)	(745)
Hrein fjármagnsgjöld	(625)	(910)	(583)	(189)	(737)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	884	1.565	937	2.787	815
Tekjuskattur	(177)	(313)	(187)	(277)	(163)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	707	1.252	750	2.510	652