

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1 janúar til 31.mars 2013

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	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, 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 31. mars 2013 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Á tímabilinu var fasteignin við Ofanleiti 2 keypt ásamt fasteignafélögunum Almenna byggingafélagið ehf., Goshóll ehf. og Stórhöfði ehf.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 243 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 34.608 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 11.351 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 33% í lok mars.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 882 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2013 samanborið við 849 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2012.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2013 var 524 millj. kr. samanborið við 507 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

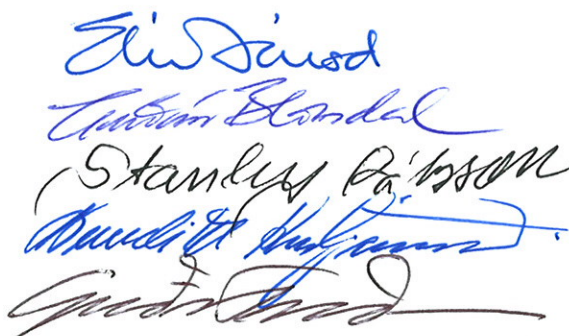
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2013 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2013.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg 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 31. mars 2013 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur 27. maí 2013

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2013

	Skýr.	2013 1.1.-31.3.	2012 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		882.211	848.611
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	280.351)	(274.351)
		601.860	574.260
Stjórnunarkostnaður .....	(	77.828)	(64.190)
Skráningarkostnaður		0	(2.754)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		524.032	507.316
Matsbreyting fjárfestingareigna		366.135	230.415
Afskriftir .....	(	1.044)	(990)
Rekstrarhagnaður		889.123	736.741
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		13.599	1.505
Fjármagnsgjöld .....	(	599.220)	(566.092)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(585.621)	(564.587)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		303.502	172.154
Tekjuskattur .....	(	60.700)	(34.431)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		242.802	137.723
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,19	0,11

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2013

	Skýr.	31.3.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	32.789.995	30.114.008
Eignir til eigin nota		<u>22.249</u>	<u>23.293</u>
		Fastafjármunir	<u>30.137.301</u>
Næsta árs afborgun langtímakrafna		1.233	6.726
Kröfur á tengd félög	7	90.072	90.072
Fyrirframgreiddur kostnaður		81.707	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur		254.909	258.727
Handbært fé		<u>1.368.051</u>	<u>1.701.698</u>
		Veltufjármunir	<u>2.057.223</u>
		Eignir samtals	<u><u>34.608.216</u></u>
			<u><u>32.194.524</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.300.000	1.300.000
Varasjóður		7.059.900	7.059.900
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.495.198	2.202.290
Óráðstafað eigið fé		<u>495.975</u>	<u>546.081</u>
		Eigið fé	<u>11.351.073</u>
			<u>11.108.271</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		18.775.826	17.595.652
Tekjuskattsskuldbinding		<u>1.283.231</u>	<u>1.183.359</u>
		Langtímaskuldir	<u>18.779.011</u>
Vaxtaberandi skuldir		1.755.170	1.702.088
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		770.432	153.976
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir		<u>672.484</u>	<u>451.178</u>
		Skammtímaskuldir	<u>2.307.242</u>
		Skuldir samtals	<u>23.257.143</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	<u><u>34.608.216</u></u>
			<u><u>32.194.524</u></u>

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2013

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2012					
Eigið fé 1. janúar 2012	5.610.100	716.113	312.864	30.006	6.669.083
Hlutfjárlækkun færð á varasjóð	(4.560.100)	4.560.100			0
Innborgað hlutfé	250.000	1.595.000			1.845.000
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			184.332	(46.609)	137.723
Eigið fé 31. mars 2012	1.300.000	6.871.213	497.196	(16.603)	8.651.806
1. janúar til 31. mars 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	1.300.000	7.059.900	2.202.290	546.081	11.108.271
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			292.908	(50.106)	242.802
Eigið fé 31. mars 2013	1.300.000	7.059.900	2.495.198	495.975	11.351.073

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2013

	Skýr.	2013 1.1.-31.3.	2012 1.1.-31.3.
Hagnaður tímabilsins		242.802	137.723
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar .....	(	366.135)	(230.415)
Afskriftir		1.044	990
Hrein fjármagnsgjöld		585.621	564.587
Tekjuskattur		60.700	34.431
		<u>524.032</u>	<u>507.316</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	68.100)	(63.107)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	5.014)	326.405
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>450.918</u>	<u>770.614</u>
Innheimtar vaxtatekjur		13.599	1.505
Greidd vaxtagjöld .....	(	24.194)	(283.070)
Handbært fé frá rekstri		<u>440.323</u>	<u>489.049</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.539.420)	(301.644)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		0	(455)
Kröfur og skuldir við tengd félög, breyting		0	(1.943.994)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	1.780)	448
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.541.200)</u>	<u>(2.245.645)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		0	1.845.000
Tekin ný langtímalán		822.277	538.000
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	17.403)	(91.762)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	37.644)	(412.937)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>767.230</u>	<u>1.878.301</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	333.647)	121.705
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.701.698</u>	<u>861.971</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.368.051</u>	<u>983.676</u>
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	807.932)	0
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	8.078)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		162.054	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		653.956	0

Skýringar á bls. 8 - 11 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 31. mars 2013 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 2012.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. maí 2013.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2012. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.regin.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum 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. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2013	2012
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	13.599	1.505
Vaxtagjöld	(227.080)	(265.052)
Verðbætur	(372.140)	(301.040)
Fjármagnsgjöld samtals	(599.220)	(566.092)
Hrein fjármagnsgjöld	(585.621)	(564.587)

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2013	2012
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	27.361.145	26.713.281
Viðbætur á tímabilinu	2.309.852	301.644
Staða 31. mars	29.670.997	27.014.925
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	2.752.863	391.080
Matsbreyting tímabilsins	366.135	230.415
Staða 31. mars	3.118.998	624.630
Bókfært verð 31. mars	32.789.995	27.639.555

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 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. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2012.

7. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins á tímabilinu.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í lok tímabilsins:

	31.3.2013	31.12.2012
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	921.176	1.115.401
Kröfur á Hömlur ehf. og dótturfélög	67.676	67.676
Kröfur á Landsbankann hf.	22.396	22.396
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(3.776.869)	(4.855.718)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á tímabilinu:

	2013	2012
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(84.251)	(222.297)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	23.761	4.863
Seld þjónusta til Hamla ehf. og dótturfélaga	0	45.679
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(744)	(1.533)

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

Skýringar, frh.:

Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfsþætti:

Rekstur móðurfélagsins

Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna

Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar

Rekstur Egilshallar

8. Rekstrarstarfsþættir

1.1. - 31.3.2013

	Rekstur móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	302.576	324.325	134.254	0	761.155
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	91.056	30.000	0	121.056
Rekstrartekjur innan samstæðunar	31.221	0	0	0	(31.221)	0
Rekstrartekjur alls	31.221	302.576	415.381	164.254	(31.221)	882.211
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(66.514)	(64.272)	(23.497)	0	(154.283)
Rekstur í fasteignum	0	0	(100.068)	(26.000)	0	(126.068)
Stjórnunarkostnaður	(71.773)	(13.471)	(16.441)	(7.364)	31.221	(77.828)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(40.552)	222.591	234.600	107.393	0	524.032
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	110.899	164.891	90.345	0	366.135
Afskriftir	(1.044)	0	0	0	0	(1.044)
(Rekstrartap) -hagnaður	(41.596)	333.490	399.491	197.738	0	889.123
Hrein fjármagnsgjöld						(585.621)
Tekjuskattur						(60.700)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						<u>242.802</u>
Eignir samtals	<u>11.841.742</u>	<u>13.465.947</u>	<u>13.852.280</u>	<u>6.464.211</u>	<u>(11.015.964)</u>	<u>34.608.216</u>
Skuldir samtals	<u>490.670</u>	<u>8.694.093</u>	<u>7.953.761</u>	<u>4.380.768</u>	<u>1.737.851</u>	<u>23.257.143</u>

Skýringar, frh.:

8. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smáralindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir						
1.1. - 31.3.2012						
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	267.330	311.607	115.612	0	694.549
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	90.000	34.254	0	124.254
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	29.808	0	0	0	0	29.808
Rekstrartekjur innan samstæðunar	59.723	0	0	0	(59.723)	0
Rekstrartekjur alls	89.531	267.330	401.607	149.866	(59.723)	848.611
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(62.223)	(55.002)	(28.723)	0	(145.948)
Rekstur í fasteignum	0	0	(98.856)	(29.547)	0	(128.403)
Stjórnunarkostnaður	(57.692)	(29.880)	(20.547)	(15.794)	59.723	(64.190)
Skráningarkostnaður	(2.754)	0	0	0	0	(2.754)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	29.085	175.227	227.202	75.802	0	507.316
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	98.475	97.946	33.994	0	230.415
Afskriftir	(990)	0	0	0	0	(990)
Rekstrarhagnaður	28.095	273.702	325.148	109.796	0	736.741
Hrein fjármagnsgjöld						(564.585)
Tekjuskattur						(34.433)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						137.723
Eignir samtals	8.806.146	10.313.884	13.268.864	5.714.359	(9.019.750)	29.083.503
Skuldir samtals	154.341	7.786.875	8.008.460	4.482.021	0	20.431.697