Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 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 31. mars 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.

Reginn hf. undirritaði 20. mars sl. kaupsamning við Fastengi ehf. um kaup á fasteignasafni í eigu félagsins. Um er að ræða 80 fasteignir og er stærð safnsins um 62 þús fm. Kaupverð undirliggjandi eigna er 5.914 millj. kr. Kaupsamningurinn er gerður með fyrirvara um niðurstöður áreiðanleikakannana, endanlegs samþykkis stjórna félaganna, samþykki Samkeppniseftirlitsins og fjármögnun kaupanna.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 574 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 54.914 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 18.462 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 34% í lok mars.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 1.242 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2015 samanborið við 1.031 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2015 var 799 millj. kr. samanborið við 618 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 2015 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 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 31. mars 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 28. maí 2015.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 31. mars 2015

	Skýr.	2015 1.1.-31.3.	2014 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.242	1.031
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(362)	(340)
		880	691
Stjórnunarkostnaður		(81)	(73)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		799	618
Matsbreyting fjárfestingareigna		333	265
Rekstrarhagnaður		1.132	883
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		13	7
Fjármagnsgjöld		(427)	(394)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(414)	(387)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		718	496
Tekjuskattur		(144)	(99)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		574	397
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,40	0,31

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2015

	Skýr.	31.3.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	53.664	53.637
Eignir til eigin nota		57	58
Fastafjármunir		53.721	53.695
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		497	389
Handbært fé		696	647
Veltufjármunir		1.193	1.036
Eignir samtals		54.914	54.731
Eigið fé			
Hlutafé		1.429	1.429
Varasjóður		9.080	9.080
Matsbreyting fjárfestingareigna		5.124	4.947
Óráðstafað eigið fé		2.829	2.432
Eigið fé		18.462	17.888
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		29.669	29.822
Tekjuskattsskuldbinding		3.454	3.310
Langtímaskuldir		33.123	33.132
Vaxtaberandi skuldir		2.593	3.039
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		736	672
Skammtímaskuldir		3.329	3.711
Skuldir samtals		36.452	36.843
Eigið fé og skuldir samtals		54.914	54.731

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2015

	Hlutafé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			212	185	397
Eigið fé 31. mars 2014	1.300	7.060	4.214	1.365	13.939
1. janúar til 31. mars 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			177	397	574
Eigið fé 31. mars 2015	1.429	9.080	5.124	2.829	18.462

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2015

	Skýr.	2015 1.1.-31.3.	2014 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		574	397
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(333)	(265)
Hrein fjármagnsgjöld		414	387
Tekjuskattur		144	99
		799	618
Breyting á rekstartengdum eignum		(18)	(47)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		90	(83)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		871	488
Innheimtar vaxtatekjur		13	7
Greidd vaxtagjöld		(375)	(211)
Handbært fé frá rekstri		509	284
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(211)	(310)
Söluverð fjárfestingareigna	7	427	0
Fjárfestingarhreyfingar		216	(310)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		0	9.470
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(445)	(3.718)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(231)	(5.499)
Fjármögnunarhreyfingar		(676)	253
Hækkun á handbæru fé		49	227
Handbært fé í ársbyrjun		647	573
Handbært fé í lok tímabilsins		696	800

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		90	0
Aðrar skammtímakröfur		(90)	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 31. mars 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 28. maí 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.

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. - 31.3.2015

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	626	346	140	(5)	1.107
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	97	38	0	135
Rekstrartekjur innan samstæðu	33	0	0	0	(33)	0
	33	626	443	178	(38)	1.242
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(135)	(58)	(25)	0	(218)
Rekstur í fasteignum	0	0	(105)	(39)	0	(144)
Stjórnunarkostnaður	(85)	(17)	(12)	(5)	38	(81)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(52)	474	268	109	0	799
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	299	4	30	0	333
(Rekstrartap) -hagnaður	(52)	773	272	139	0	1.132
Hrein fjármagnsgjöld						(414)
Tekjuskattur						(144)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						574
Eignir 31.3.2015	20.110	34.133	17.968	9.149	(26.446)	54.914
Skuldir 31.3.2015	1.636	22.750	10.113	6.186	(4.233)	36.452

Rekstrarstarfsþættir
1.1. - 31.3.2014

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	427	335	143	(3)	902
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	96	33	0	129
Rekstrartekjur innan samstæðu	31	0	0	0	(31)	0
	31	427	431	176	(34)	1.031
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(4)	(105)	(64)	(24)	0	(197)
Rekstur í fasteignum	0	0	(105)	(38)	0	(143)
Stjórnunarkostnaður	(74)	(15)	(12)	(6)	34	(73)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(47)	307	250	108	0	618
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	122	55	88	0	265
(Rekstrartap) -hagnaður	(47)	429	305	196	0	883
Hrein fjármagnsgjöld						(387)
Tekjuskattur						(99)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						397
Eignir 31.3.2014	14.017	20.508	16.924	8.820	(18.379)	41.890
Skuldir 31.3.2014	78	13.001	10.211	6.246	(1.585)	27.951

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2015 1.1.-31.3.	2014 1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	13	7
Vaxtagjöld	(353)	(296)
Verðbætur	(74)	(98)
Fjármagnsgjöld samtals	(427)	(394)
Hrein fjármagnsgjöld	(414)	(387)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2015	2014
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	47.453	35.119
Fjárfesting á tímabilinu	211	310
Selt á tímabilinu	(406)	0
Staða 31. mars	47.258	35.429
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	6.184	5.003
Matsbreyting tímabilsins	333	265
Selt á tímabilinu	(111)	0
Staða 31. mars	6.406	5.268
Bókfært verð 31. mars	53.664	40.697

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.

8. Samkomulag um kaup á fasteignasafni

Reginn hf. undirritaði 20. mars sl. kaupsamning við Fastengi ehf. um kaup á fasteignasafni í eigu félagsins. Um er að ræða 80 fasteignir og er stærð safnsins um 62 þús fm. Kaupverð undirliggjandi eigna er 5.914 millj. kr. Kaupsamningurinn er gerður með fyrirvara um niðurstöður áreiðanleikakannana, endanlegs samþykkis stjórna félaganna, samþykki Samkeppniseftirlitsins og fjármögnun kaupanna.