

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2015

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

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 fasteignasjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Í lok maí var gengið frá kaupum á fasteignasafni í eigu Fastengis ehf. og er safnið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. júní 2015. Um er að ræða 76 eignir og er stærð safnsins um 62 þús. m². Rekstur eignasafnsins er sýndur sérstaklega í starfsþáttaryfirliti undir liðnum eignir í endurskipulagningu. Kaupin voru fjármöggnuð að hluta með skammtímaláni. Í ágúst var það skammtímalán endurfjármagnað ásamt öðrum skammtímalánum hjá félaginu samtals að fjárhæð 2.800 millj. kr. til 25 ára.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015 nam 1.214 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 62.198 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 19.102 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 31% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.611 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015 samanborið við 2.181 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015 var 1.705 millj. kr. samanborið við 1.321 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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. júní 2015 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

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 30. júní 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 25. ágúst 2015.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. At the top, there is a signature for the board. Below it, there are three more signatures, one of which is labeled 'Forstjóri' (CEO). The signatures are written in a cursive style.

Forstjóri:

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildaraðkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34 eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum gerður í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“ eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 25. ágúst 2015.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2015

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2015 1.4.-30.6.*	2014 1.4.-30.6.*	2015 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.
Rekstrartekjur	1.369	1.150	2.611	2.181
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(388)	(362)	(750)	(702)
	<u>981</u>	<u>788</u>	<u>1.861</u>	<u>1.479</u>
Stjórnunarkostnaður	(75)	(85)	(156)	(158)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	906	703	1.705	1.321
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	212	1.047	477
Rekstrarhagnaður	1.620	915	2.752	1.798
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	7	11	20	18
Fjármagnsgjöld	(827)	(484)	(1.254)	(878)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(473)	(1.234)	(860)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	800	442	1.518	938
Tekjuskattur	(160)	(89)	(304)	(188)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	<u>640</u>	<u>353</u>	<u>1.214</u>	<u>750</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,45	0,25	0,85	0,56

Skýringar á bls. 9 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	30.6.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	60.791	53.637
Eignir til eigin nota		84	58
		<u>60.875</u>	<u>53.695</u>
		Fastafjármunir	
Fyrirframgreiddur kostnaður		68	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		660	389
Handbært fé		595	647
		<u>1.323</u>	<u>1.036</u>
		Veltufjármunir	
		<u>62.198</u>	<u>54.731</u>
		Eignir samtals	
Eigið fé			
Hlutfé		1.429	1.429
Varasjóðir		9.080	9.080
Matsbreyting fjárfestingareigna		5.689	4.947
Óráðstafað eigið fé		2.904	2.432
		<u>19.102</u>	<u>17.888</u>
		Eigið fé	
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		33.867	29.822
Tekjuskattsskuldbinding		3.619	3.310
		<u>37.486</u>	<u>33.132</u>
		Langtímaskuldir	
Vaxtaberandi skuldir		4.813	3.039
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		797	672
		<u>5.610</u>	<u>3.711</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>43.096</u>	<u>36.843</u>
		Skuldir samtals	
		<u>62.198</u>	<u>54.731</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	

Skýringar á bls. 9 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2015

	Hlutafé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Hlutfjárfærslur	129	1.988			2.117
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins			382	368	750
Eigið fé 30. júní 2014	1.429	9.048	4.384	1.548	16.409
1. janúar til 30. júní 2015					
Eigið fé 1. janúar 2015	1.429	9.080	4.947	2.432	17.888
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins			742	472	1.214
Eigið fé 30. júní 2015	1.429	9.080	5.689	2.904	19.102

Skýringar á bls. 9 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar - 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.
Hagnaður tímabilsins		1.214	750
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	1.047)	(477)
Afskriftir		3	2
Hrein fjármagnsgjöld		1.234	860
Tekjuskattur		304	188
		<u>1.708</u>	<u>1.323</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	134)	(71)
Breyting á rekstartengdum skuldum		99	(158)
		<u>1.673</u>	<u>1.094</u>
Innheimtar vaxtatekjur		20	18
Greidd vaxtagjöld .....	(	812)	(529)
Handbært fé frá rekstri		<u>881</u>	<u>583</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(2.950)	(1.700)
Söluverð fjárfestingareigna	7	559	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(29)	(30)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.420)</u>	<u>(1.730)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		4.856	9.469
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	738)	(2.700)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	2.686)	(5.762)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna, breyting		0	(20)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.432</u>	<u>987</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	107)	(160)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>702</u>	<u>573</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>595</u>	<u>413</u>
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	3.735)	(9.175)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	260)	(274)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		3.940	7.128
Hlutfjár aukning		0	2.117

Skýringar á bls. 9 - 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 30. júní 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 25. ágúst 2015.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum 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. Starfspáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfspætti:

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

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfspættir

1.1. - 30.6.2015

	Móður- félag	Atvinnu- eignir	Smára- lind	Egils- höll	Endur- skipu- lagning eigna	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur	0	1.346	691	276	34	(9)	2.338
Tekjur v. rekstrar í fasteignum	0	0	197	76	0	0	273
Rekstrartekjur innan samstæðu	63	0	0	0	0	(63)	0
	63	1.346	888	352	34	(72)	2.611
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	0	(256)	(125)	(52)	(23)	0	(456)
Rekstur í fasteignum	0	0	(219)	(75)	0	0	(294)
Stjórnunarkostnaður	(164)	(33)	(23)	(8)	0	72	(156)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir							
matsbreytingu	(101)	1.057	521	217	11	0	1.705
Matsbreyting fjárfestingareigna ...	0	625	170	243	9	0	1.047
(Rekstrartap) -hagnaður	(101)	1.682	691	460	20	0	2.752
Hrein fjármagnsgjöld							(1.234)
Tekjuskattur							(304)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins							<u>1.214</u>
Eignir 30.6.2015	23.059	35.928	18.131	9.389	6.172	(30.481)	62.198
Skuldir 30.6.2015	3.996	24.181	10.040	6.232	3.759	(5.112)	43.096

Rekstrarstarfspættir

1.1. - 30.6.2014

Leigutekjur	0	976	671	285	0	(7)	1.925
Tekjur v. rekstrar í fasteignum	0	0	191	65	0	0	256
Rekstrartekjur innan samstæðu	54	0	0	0	0	(54)	0
	54	976	862	350	0	(61)	2.181
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(7)	(227)	(129)	(49)	0	0	(412)
Rekstur í fasteignum	0	0	(213)	(77)	0	0	(290)
Stjórnunarkostnaður	(163)	(28)	(19)	(9)	0	61	(158)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir							
matsbreytingu	(116)	721	501	215	0	0	1.321
Matsbreyting fjárfestingareigna ...		(69)	325	221	0	0	477
(Rekstrartap) -hagnaður	(116)	652	826	436	0	0	1.798
Hrein fjármagnsgjöld							(860)
Tekjuskattur							(188)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins							<u>750</u>
Eignir 30.6.2014	24.348	29.749	17.044	8.885	0	(27.624)	52.402
Skuldir 30.6.2014	7.939	20.099	9.993	6.162	0	(8.200)	35.993

Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2015	2014
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	20	18
Vaxtagjöld	(731)	(597)
Verðbætur	(523)	(281)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.254)	(878)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.234)	(860)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1. janúar	47.453	35.119
Viðbætur á tímabilinu	6.666	10.875
Selt á tímabilinu	(439)	0
Staða 30. júní	53.680	45.994

Matsbreyting

Staða 1. janúar	6.184	5.003
Matsbreyting tímabilsins	1.047	477
Selt á tímabilinu	(120)	0
Staða 30. júní	7.111	5.480
Bókfært verð 30. júní	60.791	51.474

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.