

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. júní 2014

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
Eiginfjárfirlit .....	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 fasteignamsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Í lok apríl samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. (RA5 ehf.) og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. maí 2014.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 750 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 52.402 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 16.409 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 31% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.181 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014 samanborið við 1.907 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014 var 1.321 millj. kr. samanborið við 1.157 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. júní 2014 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

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. júní 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 27. ágúst 2014.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

# 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. júní 2014 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Í lok apríl samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. (RA5 ehf.) og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. maí 2014.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 750 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 52.402 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 16.409 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.429 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 31% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.181 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014 samanborið við 1.907 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014 var 1.321 millj. kr. samanborið við 1.157 millj. kr. árið áður.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

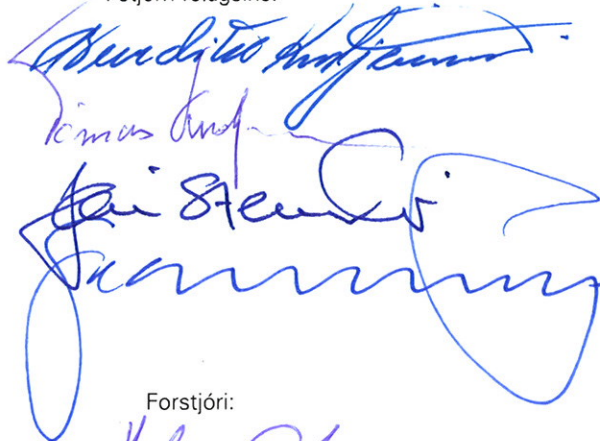
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2014 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

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 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 27. ágúst 2014.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34 eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, 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 árshlutareikningnum.

## 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 „Árshlutareikningar“ eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 27. ágúst 2014.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. júní 2014

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2014	2013	2014	2013
	1.4.-30.6.	1.4.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur .....	1.150	1.025	2.181	1.907
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 362)	( 322)	( 702)	( 602)
	<u>788</u>	<u>703</u>	<u>1.479</u>	<u>1.305</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 85)	( 69)	( 158)	( 148)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	703	634	1.321	1.157
Matsbreyting fjárfestingareigna ..... 7	<u>212</u>	<u>69</u>	<u>477</u>	<u>436</u>
Rekstrarhagnaður .....	915	703	1.798	1.593
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>				
Fjármunatekjur .....	11	5	18	18
Fjármagnsgjöld .....	( 484)	( 343)	( 878)	( 942)
Hrein fjármagnsgjöld ..... 6	<u>( 473)</u>	<u>( 338)</u>	<u>( 860)</u>	<u>( 924)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	442	365	938	669
Tekjuskattur .....	( 89)	( 73)	( 188)	( 134)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<u><u>353</u></u>	<u><u>292</u></u>	<u><u>750</u></u>	<u><u>535</u></u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>				
Grunnhagnaður og bynntur hagnaður á hlut .....	0,25	0,22	0,56	0,41

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

# Efnahagsreikningur 30. júní 2014

	Skýr.	30.6.2014	31.12.2013
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	51.474	40.122
Eignir til eigin nota .....		55	27
	Fastafjármunir	<u>51.529</u>	<u>40.149</u>
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		64	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		396	338
Handbært fé .....		413	573
	Veltufjármunir	<u>873</u>	<u>911</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u><u>52.402</u></u>	<u><u>41.060</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.429	1.300
Varasjóður .....		9.048	7.060
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		4.384	4.002
Óráðstafað eigið fé .....		1.548	1.180
	Eigið fé	<u>16.409</u>	<u>13.542</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....		30.336	20.440
Tekjuskattsskuldbinding .....		2.906	2.004
	Langtímaskuldir	<u>33.242</u>	<u>22.444</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		2.009	4.397
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		40	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		702	677
	Skammtímaskuldir	<u>2.751</u>	<u>5.074</u>
	Skuldir samtals	<u>35.993</u>	<u>27.518</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u><u>52.402</u></u>	<u><u>41.060</u></u>

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



# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2014

---

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. júní 2013</b>					
Eigið fé 1. janúar 2013 .....	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....			349	186	535
Eigið fé 30. júní 2013 .....	1.300	7.060	2.551	732	11.643
<b>1. janúar til 30. júní 2014</b>					
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

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

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2014

	<b>Skýr.</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
		<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Hagnaður tímabilsins .....		750	534
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	477)	( 436)
Afskriftir .....		2	2
Hrein fjármagnsgjöld .....		860	924
Tekjuskattur .....		188	134
		<u>1.323</u>	<u>1.158</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	71)	( 77)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	158)	( 94)
		<u>1.094</u>	<u>987</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		18	18
Greidd vaxtagjöld .....	(	529)	( 401)
Handbært fé frá rekstri		<u>583</u>	<u>604</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	7 (	1.700)	( 3.104)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	30)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 1.730)</u>	<u>( 3.104)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		9.469	822
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	2.700)	797
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	5.762)	( 419)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna, breyting .....	(	20)	( 120)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>987</u>	<u>1.080</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....	(	160)	( 1.420)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>573</u>	<u>1.702</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>413</u>	<u>282</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	9.175)	( 2.096)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	274)	( 33)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....		7.128	2.129
Hlutfjárlaukning .....		2.117	0

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

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 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 2013.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2014.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2013. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reginn.is](http://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 fjóra starfspætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfspáttayfirlit, frh.:

#### Rekstrarstarfspættir

##### 1.1. - 30.6.2014

	Rekstur móður- félags	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Smára- lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur .....	0	976	671	285	( 7)	1.925
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	0	0	191	65	0	256
Rekstrartekjur innan samstæðu .....	54	0	0	0	( 54)	0
	54	976	862	350	( 61)	2.181
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 7)	( 227)	( 129)	( 49)	0	( 412)
Rekstur í fasteignum .....	0	0	( 213)	( 77)	0	( 290)
Stjórnunarkostnaður .....	( 163)	( 28)	( 19)	( 9)	61	( 158)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar .....	( 116)	721	501	215	0	1.321
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	0	( 69)	325	221	0	477
(Rekstrartap) -hagnaður .....	( 116)	652	826	436	0	1.798
Hrein fjármagnsgjöld .....						( 860)
Tekjuskattur .....						( 188)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....						750
Eignir 30.6.2014 .....	17.335	29.749	17.044	8.885	( 20.611)	52.402
Skuldir 30.6.2014 .....	925	20.099	9.993	6.162	( 1.186)	35.993

#### Rekstrarstarfspættir

##### 1.1. - 30.6.2013

Leigutekjur .....	0	742	654	263	( 2)	1.657
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	0	0	186	64	0	250
Rekstrartekjur innan samstæðu .....	56	0	0	0	( 56)	0
	56	742	840	327	( 58)	1.907
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	0	( 154)	( 126)	( 49)	0	( 329)
Rekstur í fasteignum .....	0	0	( 210)	( 63)	0	( 273)
Stjórnunarkostnaður .....	( 150)	( 23)	( 22)	( 11)	58	( 148)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar .....	( 94)	565	482	204	0	1.157
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		152	184	100	0	436
(Rekstrartap) -hagnaður .....	( 94)	717	666	304	0	1.593
Hrein fjármagnsgjöld .....						( 924)
Tekjuskattur .....						( 134)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....						535
Eignir 30.6.2013 .....	10.970	16.574	13.467	6.443	( 10.937)	36.517
Skuldir 30.6.2013 .....	10	10.715	7.398	4.278	2.474	24.875

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Vaxtatekjur .....	18	18
Vaxtagjöld .....	( 597)	( 486)
Verðbætur .....	( 281)	( 456)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 878)	( 942)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 860)	( 924)

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

#### Kostnaðarverð

Staða 1. janúar .....	35.119	27.361
Viðbætur á tímabilinu .....	10.875	5.199
Staða 30. júní .....	45.994	32.560

#### Matsbreyting

Staða 1. janúar .....	5.003	2.753
Matsbreyting tímabilsins .....	477	436
Staða 30. júní .....	5.480	3.189
Bókfært verð 30. júní .....	51.474	35.749

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 2013.