

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1 janúar til 30. júní 2012

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, útleigu, rekstri og uppbyggingu 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.

Á tímabilinu var félagið skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.) að undangengnu almennu útboði þar sem 975.000.000 hlutir í félaginu voru seldir. Þessi hlutur samsvarar 75% eignarhlut. Eftirfarandi megin breytingar hafa komið til framkvæmda á tímabilinu sem allar tengjast skráningu félagsins eða undirbúningi að skráningu.

Þann 30. apríl 2012 var dótturfélag Regins hf. Laugahús ehf. selt til Hamla ehf. Fasteignin Sundlaugavegur 30a er í eigu Laugahúsa ehf.

Dagana 18. og 19. júní 2012 fór fram hlutfjárútboð þar sem Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. seldi 975.000.000 hluti í Regin hf., sem samsvarar 75% af heildarhlutfé í félaginu.

Í framhaldi af samþykki Kauphallar Íslands þann 13. júní 2012 á umsókn Regins um töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar voru hlutabréf félagsins tekin til viðskipta þann 2. júlí 2012.

Við skráningu félagsins var fjöldi hluthafa 1.083. Vísað er á vef félagsins varðandi upplýsingar um 20 stærstu hluthafa.

Einn hluthafi, Eignarhaldsfélag Landsbanka Íslands ehf., hefur yfir að ráða 25% hlut í félaginu, aðrir hluthafar eru undir 10%.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfyrirtækja.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 983 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 28.454 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 9.490 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var um 33%.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 1.681 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2012 samanborið við 1.430 millj. kr. fyrir sama tímabil 2011.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2012 var 919 millj. kr. samanborið við 742 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 að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu 30. júní 2012 og rekstrarafkomu samstæðunnar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu.

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 2012 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur 30. ágúst 2012.

Í stjórn félagsins

Hjördís Hauðindóttir
Elin Jónsdóttir
Guðlaugur Guðlaugsson
Fróla Honnisdóttir

Forstjóri

Helgi Elmarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningssskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar 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“.

Reykjavík, 30. ágúst 2012.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2012

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársþriðjungur	
		2012	2011	2012	2011
		1.4.-30.6.	1.4.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur		832.375	727.839	1.680.986	1.430.416
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(272.539)	(286.126)	(546.890)	(514.287)
		<u>559.836</u>	<u>441.713</u>	<u>1.134.096</u>	<u>916.129</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(82.714)	(107.035)	(146.904)	(173.728)
Skráningarkostnaður		(65.426)	0	(68.180)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		411.696	334.678	919.012	742.401
Söluhagnaður fjárfestingareigna		770.000	4.500	770.000	2.800
Matsbreyting fjárfestingareigna		250.560	0	484.110	0
Afskriftir		(4.407)	(3.007)	(8.532)	(15.856)
Rekstrarhagnaður		<u>1.427.849</u>	<u>336.171</u>	<u>2.164.590</u>	<u>729.345</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		5.018	690.761	6.523	695.569
Fjármagnsgjöld		(568.071)	(877.189)	(1.134.163)	(1.395.443)
Hrein fjármagnsgjöld	5	<u>(563.053)</u>	<u>(186.428)</u>	<u>(1.127.640)</u>	<u>(699.874)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		864.796	149.743	1.036.950	29.471
Tekjuskattur		(19.816)	37.184	(54.247)	36.648
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins		<u><u>844.980</u></u>	<u><u>186.927</u></u>	<u><u>982.703</u></u>	<u><u>66.119</u></u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	8	0,65	0,04	0,80	0,02

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti ársþlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

	Skýr.	30.6.2012	31.12.2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	26.309.165	27.104.361
Eignir til eigin nota		24.972	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur		19.570	45.101
Fastafjármunir		<u>26.353.707</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna		6.326	12.212
Kröfur á tengd félög	11	81.650	1.601.103
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	7	290.546	283.381
Handbært fé		1.721.537	861.971
Veltufjármunir		<u>2.100.059</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals		<u>28.453.766</u>	<u>29.945.817</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.300.000	5.610.100
Varasjóður		6.864.713	716.113
Matsbreyting fjárfestingareigna		671.824	312.864
Óráðstafað eigið fé		653.749	30.006
Eigið fé		<u>9.490.286</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	17.490.559	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	24.000
Tekjuskattsskuldbinding		589.056	564.794
Langtímaskuldir		<u>18.079.615</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	9	572.868	2.133.524
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	52.706
Skuld við tengd félög	11	0	3.153.900
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	10	310.997	318.149
Skammtímaskuldir		<u>883.865</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals		<u>18.963.480</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>28.453.766</u>	<u>29.945.817</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2012

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2011					
Eigið fé 1. janúar 2011 samkvæmt lögum um ársreikninga	3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Áhrif innleiðingar IFRS	0	0	0	0	0
Eigið fé 1. janúar 2011 (IFRS)	3.887.100	0	0	(837.151)	3.049.949
Innborgað hlutfé	1.428.000				1.428.000
Heildarhagnaður tímabilsins				66.119	66.119
Eigið fé 30. júní 2011	5.315.100	0	0	(771.032)	4.544.068
1. janúar til 30. júní 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
Stimpilgjöld af hlutfé		(6.500)			(6.500)
Heildarhagnaður tímabilsins			358.960	623.743	982.703
Eigið fé 30. júní 2012	1.300.000	6.864.713	671.824	653.749	9.490.286

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2012

	Skýr.	2012 1.1.-30.6.	2011 1.1.-30.6.
Hagnaður tímabilsins		982.703	66.119
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	6 (	484.110)	0
Afskriftir	6	8.532	15.856
Söluhagnaður eigna .....	(	770.000)	(2.800)
Hrein fjármagnsgjöld	5	1.127.640	699.874
Tekjuskattur		54.247	(36.648)
		<u>919.012</u>	<u>742.401</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	96.750)	21.994
Breyting á rekstartengdum skuldum		223.744	121.761
		<u>1.046.006</u>	<u>886.156</u>
Innheimtar vaxtatekjur		6.523	37.667
Greidd vaxtagjöld og gengismunur .....	(	525.526)	(527.052)
Handbært fé frá rekstri		<u>527.003</u>	<u>396.771</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6 (	673.322)	(2.380.912)
Sala fjárfestingareigna	6	1.205.000	230.500
Kröfur á tengd félög vegna uppskiptingar, breyting .....	(	2.015.903)	0
Aðrar kröfur, breyting		32.091	116.353
Handbært fé fært út við sölu .....	(	5.715)	0
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>1.457.849)</u>	<u>(2.034.059)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		1.845.000	0
Stimpilgjald hlutafjár .....	(	6.500)	0
Tekin ný lán		2.068.000	3.049.805
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	1.579.201)	(304.618)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	536.887)	(763.973)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.790.412</u>	<u>1.981.214</u>
Hækkun á handbæru fé		859.566	343.926
Handbært fé í ársbyrjun		861.971	576.868
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.721.537</u>	<u>920.794</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 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 2012 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið var í ársbyrjun dótturfélag Eignarhaldsfélags Landsbankans ehf. sem er í 100% eigu Landsbankans hf. Í júní seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 75% af eignarhlut sínum og var Reginn hf. í kjölfarið 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. 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 2011.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. ágúst 2012.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2011. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu á vef þess www.reginns.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fasteignir félagsins eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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 frábrugðnar þessu mati. Fjallað er um gangvirði fjárfestingareigna í skýringu 6.

5. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2012	2011
	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.
Vaxtatekjur	6.523	37.667
Höfuðstólsleiðrétting	0	657.902
Fjármunatekjur samtals	<u>6.523</u>	<u>695.569</u>
Vaxtagjöld	(531.948)	(771.205)
Verðbætur	(602.215)	(397.612)
Gengistap gjaldmiðla	0	(226.626)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.134.163)</u>	<u>(1.395.443)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.127.640)</u>	<u>(699.874)</u>

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	30.6.2012	31.12.2011
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	26.713.281	26.180.866
Keypt/framkvæmt á tímabilinu	673.332	11.380.632
Selt á tímabilinu	(1.917.228)	(1.166.540)
Selt til Hamla ehf. sbr. skýringu 23 í ársreikningi 2011	0	(9.906.404)
Endurflokkun fjárfestingareigna	0	224.727
Staða 30. júní/31. desember	25.469.385	26.713.281
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	391.080	(1.281.225)
Selt á tímabilinu	(35.410)	0
Matsbreyting tímabilsins	484.110	1.672.305
Staða 30. júní/31. desember	839.780	391.080
Bókfært verð	26.309.165	27.104.361

Helstu forsendur

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

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við árslok er við mat á fjárfestingareignum stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Í árshlutauppgjörinu er færð matsbreyting vegna þeirra eigna sem eru með verðtryggða leigusamninga. Horft er á hverja eign fyrir sig og verðmæti fasteignar borin saman við hlutfall verðtryggðra leigusamninga í fasteigninni. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Í þeim tilfellum þar sem vísbendingar lágu fyrir um markaðsverð út frá kaupboðum í einstaka eignir, þá var tekið tillit til tilboðsfjárhæðar í útreikningi á matsvirði. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

7. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.6.2012	31.12.2011
Viðskiptakröfur	187.865	219.910
Kröfur vegna gjafakorta	11.614	20.853
Aðrar skammtímakröfur	91.067	42.618
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	290.546	283.381

Skýringar, frh.:

8. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

	30.6.2012	30.6.2011
Hagnaður tímabilsins	982.703	66.119
Hlutafé í ársbyrjun	5.610.100	3.887.100
Lækkun á nafnverði hlutafjár	(4.560.100)	0
Áhrif innborgaðs hlutafjár	173.973	514.356
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	<u>1.223.973</u>	<u>4.401.456</u>
Grunn- og þynntur hagnaður á hlut	0,80	0,02

9. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

	30.6.2012	31.12.2011
Vaxtaberandi skuldir samtals	18.036.374	17.556.931
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(545.815)	(527.270)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	<u>17.490.559</u>	<u>17.029.661</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	545.815	527.270
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Borgartún 33	27.053	0
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Egilshöll	0	1.267.772
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Suðurlandsbraut 14	0	261.040
Yfirdráttarlán	0	77.442
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>572.868</u>	<u>2.133.524</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>18.063.427</u>	<u>19.163.185</u>

Þegar kvikmyndahluti Egilshallar var keyptur var gert samkomulag við Landsbankann hf. um fjármögnun á kaupunum og fyrirbyggjandi framkvæmdum með skammtímaláni sem var á tímabilinu endurfjármagnað sem langtímalán hjá bankanum.

Á sama máta var endurbygging Suðurlandsbrautar 14 fjármögnuð með skammtímaláni sem var endurfjármagnað sem langtímalán á tímabilinu. Á tímabilinu hófust framkvæmdir við Borgartún 33 sem verða fjármagnaðar sem skammtímalán á meðan framkvæmdir standa yfir.

Skýringar, frh.:

9. Vaxtaberandi skuldir frh.

Tafla yfir skilmála annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 30.6.2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 31.12.2011
Skuldir í ISK, verðtryggðar	4,90-5,30%	18.036.374	5,25-5,50%	17.556.755
Skuldir í ISK, óverðtryggðar	7,40%	27.053	6,90%	1.606.430
Vaxtaberandi skuldir samtals		<u>18.063.427</u>		<u>19.163.185</u>

10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	30.6.2012	31.12.2011
Viðskiptaskuldir	153.614	139.430
Áfallnir ógreiddir vextir	51.509	52.500
Aðrar skammtímaskuldir	105.874	126.219
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>310.997</u>	<u>318.149</u>

11. 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.

Viðskipti við tengda aðila

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig:	30.6.2012	31.12.2011
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	1.619.290	760.862
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(14.487.796)	(15.438.397)
Krafa á Landsbankann hf. og dótturfélög	81.650	1.601.103
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf.	0	(3.153.900)
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á tímabilinu:	2012	2011
	1.1.-30.6.	1.1.-31.12.
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(897.410)	(778.261)
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	6.522	6.615
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	7.098	6.694
Seld þjónusta til dótturfélags Landsbankans hf.	85.075	0
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(53.066)	(10.138)

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

12. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf. er að félagið greiði þrotabúinu 1.300 millj. kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa er að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1.300 millj. kr. og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. skilaði greinargerð við fyrirtöku þar sem aðallega var krafist frávísunar, til vara sýknu af öllum kröfum þrotabúsins og til þrautavara lækkunar á kröfum.

Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.

13. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Engir atburðir hafa gerst eftir lok reikningstímabilsins sem greina ber frá í árshlutareikningi félagsins.

Skýringar, frh.:

Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fimm starfspætti og þeir eru:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur Egilshallar
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Þróunareignir (til 31.12.2011)

14. Rekstrarstarfspættir

1.1. - 30.6.2012

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Þróunareignir	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	512.642	237.425	627.531	0		1.377.598
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	69.474	181.005	0		250.479
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	52.909	0	0	0	0		52.909
Rekstrartekjur innan samstæðunar	112.956	0	0	0	0	(112.956)	0
Rekstrartekjur alls	165.865	512.642	306.899	808.536	0	(112.956)	1.680.986
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(116.965)	(58.152)	(111.929)	0		(287.046)
Rekstur í fasteignum	0	0	(63.534)	(196.310)	0		(259.844)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(122.016)	(59.655)	(35.448)	(42.741)	0	112.956	(146.904)
Skráningarkostnaður	(68.180)	0	0	0	0		(68.180)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(24.331)	336.022	149.765	457.556	0		919.012
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	770.000	0	0	0		770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	193.510	80.600	210.000	0		484.110
Afskriftir	(1.676)	(855)	(1.686)	(4.315)	0		(8.532)
(Rekstrartap) -hagnaður	(26.007)	1.298.677	228.679	663.241	0		2.164.590
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(1.127.640)
Tekjuskattur							(54.247)
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins							982.703
Eignir 30. júní 2012	9.592.889	8.477.970	5.913.782	13.063.872	0	(8.594.747)	28.453.766
Skuldir 30. júní 2012	102.604	5.140.776	4.610.221	7.722.748	0	1.387.131	18.963.480

Skýringar, frh.:

14. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Próunareignir	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir							
1.1. - 30.6.2011							
Leigutekjur frá þriðja aðila	3.598	352.243	231.153	598.918	17.583		1.203.495
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	60.000	166.921	0		226.921
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	0	0	0	0	0		0
Rekstrartekjur innan samstæðunar	37.050	0	0	0	0	(37.050)	0
Rekstrartekjur alls	<u>40.648</u>	<u>352.243</u>	<u>291.153</u>	<u>765.839</u>	<u>17.583</u>	<u>(37.050)</u>	<u>1.430.416</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(98.250)	(63.868)	(110.990)	(4.653)		(277.761)
Rekstur í fasteignum	0	0	(58.079)	(178.447)	0		(236.526)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(82.621)	(9.058)	(8.427)	(48.912)	(61.760)	37.050	(173.728)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(41.973)	244.935	160.779	427.490	(48.830)		742.401
(Sölugat) -hagnaður fjárfestingareigna	0	(1.700)	0	0	4.500		2.800
Afskriftir	(303)	(615)	0	(11.305)	(3.633)		(15.856)
(Rekstrartap) -hagnaður	(42.276)	242.620	160.779	416.185	(47.963)		729.345
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)							(699.874)
Tekjuskattur							36.648
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins							<u>66.119</u>
Eignir 30. júní 2011	<u>4.629.908</u>	<u>10.428.282</u>	<u>4.474.595</u>	<u>12.055.406</u>	<u>7.197.478</u>	<u>(4.636.781)</u>	<u>34.148.888</u>
Skuldir 30. júní 2011	<u>90.603</u>	<u>8.460.715</u>	<u>3.902.016</u>	<u>7.654.797</u>	<u>9.522.842</u>	<u>0</u>	<u>29.630.973</u>