Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2016

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 2016 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.

Í mars samþykkti hluthafafundur félagsins hækkun hlutafjár um 126,6 millj. kr. að nafnverði á genginu 19 sem ráðstafað var til kaupa á öllu hlutafé í fasteignafélögunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. Félögin eru hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. mars 2016. Félagið keypti einnig allt hlutafé í fasteignafélögunum Þrekhöllinni ehf. og Vatnseyri ehf. sem eru hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. mars 2016.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 750 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 78.002 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 25.848 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 33% í lok mars.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 1.530 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016 samanborið við 1.242 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016 var 1.003 millj. kr. samanborið við 799 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 2016 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016.

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 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 11. maí 2016.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 31. mars 2016

	Skýr.	2016 1.1.-31.3.	2015 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.530	1.242
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(443)	(362)
		1.087	880
Stjórnunarkostnaður		(84)	(81)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.003	799
Matsbreyting fjárfestingareigna		517	333
Rekstrarhagnaður		1.520	1.132
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		13	13
Fjármagnsgjöld		(596)	(427)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(583)	(414)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		937	718
Tekjuskattur		(187)	(144)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		750	574
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,52	0,40

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2016

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015*
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	76.378	63.949
Eignir til eigin nota		95	80
Fastafjármunir		76.473	64.029
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		659	1.872
Handbært fé		870	708
Veltufjármunir		1.529	2.580
Eignir samtals		78.002	66.609
Eigið fé			
Hlutafé	8	1.555	1.429
Varasjóðir		11.788	9.080
Óráðstafað eigið fé		12.505	11.755
Eigið fé		25.848	22.264
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		45.301	37.600
Tekjuskattsskuldbinding		4.286	4.062
Langtímaskuldir		49.587	41.662
Vaxtaberandi skuldir		1.361	1.874
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.206	809
Skammtímaskuldir		2.567	2.683
Skuldir samtals		52.154	44.345
Eigið fé og skuldir samtals		78.002	66.609

* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 4.

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2016

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2015*				
Eigið fé 1. janúar 2015	1.429	9.080	7.379	17.888
Heildarhagnaður tímabilsins			574	574
Eigið fé 31. mars 2015	1.429	9.080	7.953	18.462
1. janúar til 31. mars 2016*				
Eigið fé 1. janúar 2016	1.429	9.080	11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins			750	750
Hlutafjáraukning	126	2.708		2.834
Eigið fé 31. mars 2016	1.555	11.788	12.505	25.848

* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 4.

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2016

	Skýr.	2016 1.1.-31.3.	2015 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		750	574
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5	0
Matsbreyting fjárfestingareigna		(517)	(333)
Hrein fjármagnsgjöld		583	414
Tekjuskattur		187	144
		1.008	799
Breyting á rekstartengdum eignum		134	(18)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		89	90
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		1.231	871
Innheimtar vaxtatekjur		13	13
Greidd vaxtagjöld		(465)	(375)
Handbært fé frá rekstri		779	509
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.032)	(211)
Söluverð fjárfestingareigna	7	1	427
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(30)	0
Söluverð eigna til eigin nota		10	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		1.389	0
Fjárfestingarhreyfingar		338	216
Fjármögnunarhreyfingar			
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(671)	(445)
Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda		(284)	(231)
Fjármögnunarhreyfingar		(955)	(676)
Hækkun á handbæru fé		162	49
Handbært fé í ársbyrjun		708	647
Handbært fé í lok tímabilsins		870	696

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(10.899)	0
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		(99)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		8.304	0
Hlutafjáraukning		2.834	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		11	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		(18)	(90)
Söluverð fjárfestingareigna		18	90

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 2016 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 2015.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 11. maí 2016.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. 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.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Breytt framsetning

Félagið hefur breytt framsetningu á eigin fé á þann veg að matsbreyting fjárfestingareigna er nú færð á óráðstafað eigið fé þar sem í rekstrarreikningi er ekki gerður greinarmunur á afkomu vegna matsbreytinga fjárfestingareigna og annarri afkomu.

5. 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.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2016 **1.1.-31.3.**	**2015** **1.1.-31.3.**
Vaxtatekjur	13	13
Vaxtagjöld	(453)	(353)
Verðbætur	(143)	(74)
Fjármagnsgjöld samtals	(596)	(427)
Hrein fjármagnsgjöld	(583)	(414)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IAS 40 Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. 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 2015.

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

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2016 1.1.-31.3.	2015 1.1.-31.3.
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	54.680	47.453
Fjárfesting á tímabilinu	11.931	211
Selt á tímabilinu	(19)	(406)
Staða 31. mars	66.592	47.258
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	9.269	6.184
Matsbreyting tímabilsins	517	333
Selt á tímabilinu	0	(111)
Staða 31. mars	9.786	6.406
Bókfært verð 31. mars	76.378	53.664

8. Eigið fé

Heildar útgefið hlutafé nemur 1.555 millj. kr. Í lok mars gaf félagið út hlutafé að nafnverði 126,6 millj. kr. vegna kaupa félagsins á fasteignafélögunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.

9. Ársfjórðungayfirlit

	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015
Leigutekjur	1.391	1.378	1.281	1.231	1.107
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	139	139	136	138	135
Rekstrartekjur	1.530	1.517	1.417	1.369	1.242
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(302)	(256)	(265)	(238)	(218)
Rekstur í fasteignum	(141)	(192)	(139)	(150)	(144)
Stjórnunarkostnaður	(84)	(89)	(73)	(75)	(81)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.003	980	940	906	799
Matsbreyting fjárfestingareigna	517	1.922	545	705	333
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	74	67	9	0
Rekstrarhagnaður	1.520	2.976	1.552	1.620	1.132
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	13	15	8	7	13
Fjármagnsgjöld	(596)	(204)	(745)	(827)	(427)
Hrein fjármagnsgjöld	(583)	(189)	(737)	(820)	(414)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	937	2.787	815	800	718
Tekjuskattur	(187)	(277)	(163)	(160)	(144)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	750	2.510	652	640	574