

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2016

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
Ársfjórðungayfirlit	11

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 2016 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Í mars samþykkti hluthafafundur félagsins hækkun hlutafjár um 126 millj. kr. að nafnverði á genginu 19 sem ráðstafað var til kaupa á öllu hlutafé í fasteignafélögnum 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 fasteignafélögnum 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 2.002 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 80.528 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 27.100 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 34% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.222 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 samanborið við 2.611 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 var 2.126 millj. kr. samanborið við 1.705 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 2016 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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 30. júní 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 24. ágúst 2016.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. At the top, there is a signature for the board. Below it, on the left, is a signature for the CEO. On the right, there are two more signatures, one of which appears to be for a board member. At the bottom center, there is a signature for the CEO, labeled 'Forstjóri:'. The signatures are written in a cursive style.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg 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 er talsvert umfangsminni en 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, 24. ágúst 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2016

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
	2016	2015	2016	2015
	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur	1.692	1.369	3.222	2.611
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(474)	(388)	(917)	(750)
	<u>1.218</u>	<u>981</u>	<u>2.305</u>	<u>1.861</u>
Stjórnunarkostnaður	(95)	(75)	(179)	(156)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.123	906	2.126	1.705
Matsbreyting fjárfestingareigna 7	<u>1.352</u>	<u>714</u>	<u>1.869</u>	<u>1.047</u>
Rekstrarhagnaður	2.475	1.620	3.995	2.752
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	6	7	19	20
Fjármagnsgjöld	(916)	(827)	(1.512)	(1.254)
Hrein fjármagnsgjöld 6	<u>(910)</u>	<u>(820)</u>	<u>(1.493)</u>	<u>(1.234)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.565	800	2.502	1.518
Tekjuskattur	(313)	(160)	(500)	(304)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	<u>1.252</u>	<u>640</u>	<u>2.002</u>	<u>1.214</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og býntur hagnaður á hlut	0,81	0,45	1,34	0,85

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

* Ekki kannað

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2016

	Skýr.	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. júní 2015*						
Eigið fé 1. janúar 2015		1.429	9.080	0	7.379	17.888
Heildarhagnaður tímabilsins					1.214	1.214
Eigið fé 30. júní 2015		1.429	9.080	0	8.593	19.102
1. janúar til 31. júní 2016*						
Eigið fé 1. janúar 2016		1.429	9.080	0	11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins					2.002	2.002
Hlutfjárlaukning		126	2.708			2.834
Fært á bundið eigið fé	8			2.383	(2.383)	0
Eigið fé 30. júní 2016		1.555	11.788	2.383	11.374	27.100

* Framsetningu hefur verið breytt, sjá nánar í skýringu 4.
Skýringar á bls. 9 - 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 30. júní 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 24. ágúst 2016.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum 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	2015
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	19	20
Vaxtagjöld	(1.009)	(731)
Verðbætur	(503)	(523)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.512)	(1.254)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.493)	(1.234)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnar 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	2015
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Bókfært verð 1. janúar	63.949	53.637
Fjárfesting á tímabilinu	13.216	6.666
Selt á tímabilinu	(19)	(559)
Matsbreyting á tímabilinu	1.869	1.047
Bókfært verð 30. júní	<u>79.015</u>	<u>60.791</u>

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignarhlutur félagsins í svæðinu er 34%. Bókfært virði eignarhlutarins er 805 millj. kr. í lok júní.

8. Eigið fé

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

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

9. Ársfjórðungayfirlit

	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015
Leigutekjur	1.555	1.391	1.378	1.281	1.231
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	137	139	139	136	138
Rekstrartekjur	1.692	1.530	1.517	1.417	1.369
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(319)	(302)	(256)	(265)	(238)
Rekstur í fasteignum	(155)	(141)	(192)	(139)	(150)
Stjórnunarkostnaður	(95)	(84)	(89)	(73)	(75)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.123	1.003	980	940	906
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.352	517	1.922	545	705
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	74	67	9
Rekstrarhagnaður	2.475	1.520	2.976	1.552	1.620
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	6	13	15	8	7
Fjármagnsgjöld	(916)	(596)	(204)	(745)	(827)
Hrein fjármagnsgjöld	(910)	(583)	(189)	(737)	(820)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.565	937	2.787	815	800
Tekjuskattur	(313)	(187)	(277)	(163)	(160)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.252	750	2.510	652	640