

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. september 2018

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
Eiginfjárfirlit .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8
Ársfjórðungayfirlit .....	10

# 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, íþrótt-, mennta- 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. september 2018 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.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 12. apríl 2018 að nýta hluta heimildar í 4. gr. samþykka félagsins sem samþykkt var á aðalfundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutfé í Regin um 50.411.637 hluti. Hlutfjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa á 45% hlutfé í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hluthafasamkomulagi, dags. 17. ágúst 2017. Hlutur minnihluta leystist upp við viðskiptin.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 17. september 2018 að fullnýta heimild í 4. gr. samþykka félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutfé Regins um 220.532.319 hluti. Hlutfjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa Regins á öllu hlutfé dótturfélaga FAST-1 shf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. í samræmi við kaupsamning, dags. 18. maí 2018. Félögin eru hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. september 2018.

Hlutfé í Regin er 1.826.243.956 krónur að nafnvirði að lokinni hlutfjárukningunni.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 2.268 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 130.115 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 41.015 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.826 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 32% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.844 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2018 samanborið við 5.165 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2018 var 3.746 millj. kr. samanborið við 3.288 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. september 2018 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2018.

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. september 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 6. nóvember 2018.

Í stjórn félagsins:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are two signatures: one that appears to be 'Brynnir Skjöldur' and another that is less legible. In the center, there is a signature that looks like 'Sigrún Guðjónsdóttir'. To the right, there are two more signatures, one of which is quite large and stylized. Below the central signature, the text 'Forstjóri:' is written, followed by a large, bold signature.

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. september 2018

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
	2018 1.7.-30.9.	2017 1.7.-30.9.	2018 1.1.-30.9.	2017 1.1.-30.9.
Rekstrartekjur .....	2.056	1.833	5.844	5.165
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 607)	( 539)	( 1.819)	( 1.604)
	<u>1.449</u>	<u>1.294</u>	<u>4.025</u>	<u>3.561</u>
Stjórnunarkostnaður .....	( 90)	( 89)	( 279)	( 273)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.359	1.205	3.746	3.288
Matsbreyting fjárfestingareigna ..... 6	<u>655</u>	<u>1.108</u>	<u>1.932</u>	<u>2.345</u>
Rekstrarhagnaður .....	2.014	2.313	5.678	5.633
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>				
Fjármunatekjur .....	10	7	27	12
Fjármagnsgjöld .....	( 1.054)	( 642)	( 2.870)	( 2.077)
Hrein fjármagnsgjöld ..... 5	<u>( 1.044)</u>	<u>( 635)</u>	<u>( 2.843)</u>	<u>( 2.065)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	970	1.678	2.835	3.568
Tekjuskattur .....	( 194)	( 336)	( 567)	( 714)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<u><u>776</u></u>	<u><u>1.342</u></u>	<u><u>2.268</u></u>	<u><u>2.854</u></u>
<b>Skipting hagnaðar:</b>				
Hluthafar móðurfélags .....	0	1.331	0	2.843
Hluthafar minnihluta .....	0	11	0	11
	<u>0</u>	<u>1.342</u>	<u>0</u>	<u>2.854</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,48	0,86	1,42	1,83

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 30. september 2018

	Skýr.	30.9.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	127.768	97.255
Eignir til eigin nota .....		115	108
	Fastafjármunir	<u>127.883</u>	<u>97.363</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		805	862
Handbært fé .....		1.427	1.342
	Veltufjármunir	<u>2.232</u>	<u>2.204</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>130.115</u>	<u>99.567</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.826	1.555
Varasjóðir .....		16.960	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		12.789	9.237
Óráðstafað eigið fé .....		9.440	10.476
Eigið fé hluthafa móðurfélags .....		41.015	33.088
Hlutdeild minnihluta .....		0	1.564
	Eigið fé	<u>41.015</u>	<u>34.652</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	7	76.338	53.431
Tekjuskattsskuldbinding .....		8.950	6.362
	Langtímaskuldir	<u>85.288</u>	<u>59.793</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		2.285	4.084
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.527	1.038
	Skammtímaskuldir	<u>3.812</u>	<u>5.122</u>
	Skuldir samtals	<u>89.100</u>	<u>64.915</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>130.115</u>	<u>99.567</u>

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2018

Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
<b>1. janúar til 30. september 2017</b>						
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins .....				2.843	11	2.854
Hlutdeild minnihluta .....					1.522	1.522
Fært á bundið eigið fé .....			2.954	( 2.954)	0	0
Eigið fé 30. september 2017 .....	1.555	11.820	7.949	10.860	1.533	33.717
<b>1. janúar til 30. september 2018</b>						
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652
Heildarhagnaður tímabilsins .....		56		2.133	79	2.268
Hlutafjárukning .....	271	5.084		383	( 1.643)	4.095
Fært á bundið eigið fé .....			3.552	( 3.552)	0	0
Eigið fé 30. september 2018 .....	1.826	16.960	12.789	9.440	0	41.015

Skýringar á bls. 8 - 9 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. september 2018 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 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 6. nóvember 2018.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reginns.is](http://www.reginns.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. 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 frábrugðnar þessu mati.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2018	2017
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur .....	27	12
Vaxtagjöld .....	( 1.842)	( 1.586)
Verðbætur .....	( 1.001)	( 491)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 2.843)	( 2.077)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 2.816)	( 2.065)

Á tímabilinu janúar til september 2018 voru vaxtagjöld að fjárhæð 217 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð fyrir sama tímabil 2017 var 174 millj. kr.



## Skýringar, frh.:

---

### 6. 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 2017.

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:

	2018	2017
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Bókfært verð 1. janúar .....	97.255	83.027
Fjárfesting á tímabilinu .....	29.292	8.504
Selt á tímabilinu .....	( 711)	( 982)
Matsbreyting á tímabilinu .....	1.932	2.345
Bókfært verð 30. september .....	127.768	92.894

### 7. Vaxtaberandi skuldir

Félagið seldi í september 17.180 millj. kr. í lokuðu útboði í nýjum skuldabréfaflokki REGINN250948. Skuldabréfaflokkurinn er gefinn út undir útgáfuramma félagsins í tengslum við kaup á eignum dótturfélaga FAST-1 slhf. Uppgjör fór fram 1. október og var skuldabréfaflokkurinn tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland 24. október sl. Fjármunirnir sem fengust úr útboðinu voru nýttir til að greiða upp móðurfélagslán FAST-1 slhf. að fjárhæð 12,3 ma.kr. og skammtíma bankalán að fjárhæð 4,6 ma.kr. Í tengslum við kaupin tók félagið bankalán að fjárhæð 5 ma.kr. til 10 ára. Lánin eru uppgreiðanleg og án uppgreiðsluþóknunar.

### 8. Önnur mál

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Fallinn er dómur í málinu í Héraðsdómi Reykjanes þar sem félagið er sýknað af öllum kröfum Norðurturnsins. Norðurturninn hefur áfrýjað málinu til Landsréttar.

## Ársfjórðungayfirlit

### 9. Ársfjórðungayfirlit

	3F 2018	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017
Leigutekjur .....	1.922	1.776	1.733	1.823	1.698
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	134	141	138	136	135
Rekstrartekjur .....	2.056	1.917	1.871	1.959	1.833
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 452)	( 392)	( 390)	( 408)	( 367)
Rekstur í fasteignum .....	( 155)	( 219)	( 211)	( 234)	( 172)
Stjórnunarkostnaður .....	( 90)	( 92)	( 97)	( 74)	( 89)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.359	1.214	1.173	1.243	1.205
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	655	( 232)	1.509	583	1.108
Rekstrarhagnaður .....	2.014	982	2.682	1.826	2.313
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	10	9	8	36	7
Fjármagnsgjöld .....	( 1.054)	( 951)	( 865)	( 673)	( 642)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.044)	( 942)	( 857)	( 637)	( 635)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	970	40	1.825	1.189	1.678
Tekjuskattur .....	( 194)	( 8)	( 365)	( 254)	( 336)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>776</b>	<b>32</b>	<b>1.460</b>	<b>935</b>	<b>1.342</b>
<b>Skipting hagnaðar</b>					
Hluthafar móðurfélags .....			1.336	904	1.331
Hlutdeild minnihluta .....			124	31	11
			1.460	935	1.342