

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. september 2019

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
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-, 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 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Stjórn félagsins virkjaði 7. júní sl. endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 14. mars sl. Endurkaupin skildu nema að hámarki 21.929.825 hlutum, þó þannig að heildarhlaupverð yrði ekki hærra en kr. 500.000.000, og að eigin hlutir færu ekki umfram 1,20% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupum samkvæmt endurkaupaáætluninni lauk 30. september sl. Keypti félagið samtals 21.929.825 hluti í félaginu og nam heildarhlaupverð þeirra 467.422.300 kr.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 3.515 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 141.972 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 45.072 millj. kr. að meðtöldu virku hlutafé að fjárhæð 1.804 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 32% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 7.282 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019 samanborið við 5.844 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019 var 4.999 millj. kr. samanborið við 3.746 millj. kr. árið áður.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

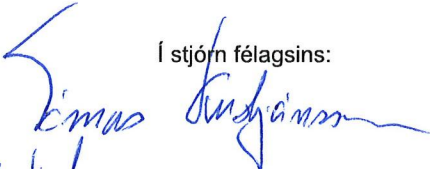
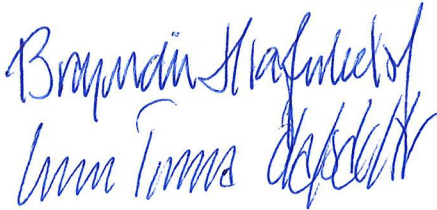
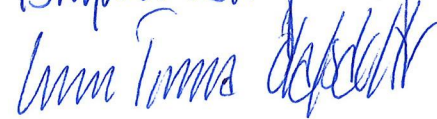
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2019 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019.

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 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 7. nóvember 2019.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:




# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. september 2019

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2019	2018	2019	2018
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur .....		2.450	2.056	7.282	5.844
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 602)	( 607)	( 1.972)	( 1.819)
		<u>1.848</u>	<u>1.449</u>	<u>5.310</u>	<u>4.025</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 89)	( 90)	( 311)	( 279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		1.759	1.359	4.999	3.746
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	6	<u>1.077</u>	<u>655</u>	<u>3.258</u>	<u>1.932</u>
Rekstrarhagnaður .....		2.836	2.014	8.257	5.678
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....		22	10	41	27
Fjármagnsgjöld .....		( 1.110)	( 1.054)	( 3.891)	( 2.870)
Hrein fjármagnsgjöld .....	5	<u>( 1.088)</u>	<u>( 1.044)</u>	<u>( 3.850)</u>	<u>( 2.843)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.748	970	4.407	2.835
Tekjuskattur .....		( 350)	( 194)	( 892)	( 567)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<u><u>1.398</u></u>	<u><u>776</u></u>	<u><u>3.515</u></u>	<u><u>2.268</u></u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,77	0,48	1,93	1,42

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 30. september 2019

	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	138.800	128.748
Eignir til eigin nota .....		172	115
		<u>138.972</u>	<u>128.863</u>
			Fastafjármunir
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		785	1.524
Handbært fé .....		2.215	2.490
		<u>3.000</u>	<u>4.014</u>
			Veltufjármunir
		<u>141.972</u>	<u>132.877</u>
			<b>Eignir samtals</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.804	1.826
Varasjóðir .....		16.520	16.965
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		19.019	14.331
Óráðstafað eigið fé .....		7.729	8.902
		<u>45.072</u>	<u>42.024</u>
			Eigið fé
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	7	76.632	77.534
Leiguskuldir .....	8	2.469	0
Tekjuskattsskuldbinding .....		10.025	9.129
		<u>89.126</u>	<u>86.663</u>
			Langtímaskuldir
Vaxtaberandi skuldir .....	7	6.331	2.954
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.443	1.236
		<u>7.774</u>	<u>4.190</u>
			Skammtímaskuldir
		<u>96.900</u>	<u>90.853</u>
			Skuldir samtals
		<u>141.972</u>	<u>132.877</u>
			<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2019

Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
<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
Hlutfjáráukning .....	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
<b>1. janúar til 30. september 2019</b>						
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	1.826	16.965	14.331	8.902		42.024
Heildarhagnaður tímabilsins .....				3.515		3.515
Kaup á eigin bréfum .....	( 22)	( 445)				( 467)
Fært á bundið eigið fé .....			4.688	( 4.688)		0
Eigið fé 30. september 2019 .....	1.804	16.520	19.019	7.729	0	45.072

Skýringar á bls. 8 - 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. september 2019 hefur að geyma ársshlutareikning 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 Iceland).

## 2. Grundvöllur reikningskilanna

### Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal (IFRS) um ársshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn ársshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018.

Stjórn félagsins staðfesti ársshlutareikninginn með undirritun sinni þann 7. nóvember 2019.

## 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð ársshlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 8. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Ársshlutareikningurinn 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 reikningskilum

Gerð ársshlutareiknings 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.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur .....	41	27
Vaxtagjöld .....	( 2.427)	( 1.842)
Verðbætur .....	( 1.464)	( 1.001)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 3.891)	( 2.843)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 3.850)	( 2.816)

Á tímabilinu janúar til september 2019 voru vaxtagjöld að fjárhæð 300 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 2018 var 217 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 2018. Sundurliðun leigueigna má sjá í skýringu 8.

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:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2019 .....	128.748	2.575	131.323
Fjárfesting á tímabilinu .....	4.259	0	4.259
Selt á tímabilinu .....	( 98)	0	( 98)
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	46	46
Matsbreyting tímabilsins .....	3.333	( 63)	3.270
Staða 30.9.2019 .....	136.242	2.558	138.800
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2018 .....	97.255	0	97.255
Fjárfesting á tímabilinu .....	29.292	0	29.292
Selt á tímabilinu .....	( 711)	0	( 711)
Matsbreyting tímabilsins .....	1.932	0	1.932
Staða 30.9.2018 .....	127.768	0	127.768

### 7. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	2019 1.1.-30.9	2018 1.1.-30.9
Staða 1.1 .....	80.488	57.515
Ný lántaka .....	6.950	14.007
Yfirtekin lán .....	0	14.311
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 5.939)	( 3.909)
Verðbætur .....	1.464	( 1.001)
Breytingar á vaxtaberandi skammtímalánum .....	0	( 2.300)
Staða 30.9 .....	82.963	78.623

### 8. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar sem leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

## Skýringar, frh.:

### 8. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil, frh.:

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 2.575 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigueign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

Samstæðan hefur beitt IFRS 16 á þá samninga sem voru skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 við árslok 2018. Hins vegar er skilgreiningunni í IFRS 16 beitt á alla nýja leigusamninga frá og með 1.1.2019.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	Lóðir undir byggingar		
	Samstæðunnar	Byggingar	Samtals
<b>Leigueignir</b>			
Staða 1.1.2019 .....	1.988	587	2.575
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	46	46
Matsbreyting tímabilsins .....	0	( 63)	( 63)
Staða 30.9.2019 .....	1.988	570	2.558
<b>Leiguskuldir</b>			
Staða 1.1.2019 .....	1.988	587	2.575
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna .....	0	46	46
Afborganir leiguskulda .....	0	( 63)	( 63)
Næsta árs afborganir leiguskulda færðar meðal annarra skammtímaskulda .....	0	( 89)	( 89)
Staða 30.9.2019 .....	1.988	481	2.469
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>			
Matsbreyting .....	0	( 63)	( 63)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 99)	( 18)	( 117)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	( 99)	( 81)	( 180)
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 99)	( 18)	( 117)
Afborganir leiguskulda .....	0	( 63)	( 63)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	( 99)	( 81)	( 180)

## Skýringar, frh.:

### 9. 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 yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Landsrétti þann 7. júní 2019 þar sem viðurkenningarkrafa Norðurturnsins hf. var tekin til greina en fyrir Landsrétti féll Norðurturninn hf. frá kröfum á hendur Kópavogsbæ um ógildingu deiliskipulags. Í samræmi við fyrri upplýsingar hefur niðurstaða dómsmálsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Regin eða dótturfélög enda ekki gerð fjárfraða á hendur Regin í málinu. Þá hefur dómurinn ekki áhrif á uppbyggingaráform á svæði Smárans vestan Reykjanesbrautar (Smárabyggð). Reginn fékk leyfi til að áfrýja málinu til Hæstaréttar og er málið þar til meðferðar. Liggur því endanleg niðurstaða málsins ekki fyrir.

### 10. Ársfjórðungayfirlit

	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018
Leigutekjur .....	2.304	2.290	2.251	2.306	1.922
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	146	145	146	138	134
Rekstrartekjur .....	2.450	2.435	2.397	2.444	2.056
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 446)	( 495)	( 484)	( 466)	( 452)
Rekstur í fasteignum .....	( 156)	( 198)	( 193)	( 235)	( 155)
Stjórnunarkostnaður .....	( 89)	( 109)	( 113)	( 99)	( 90)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.759	1.633	1.607	1.644	1.359
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.077	1.310	871	978	655
Rekstrarhagnaður .....	2.836	2.943	2.478	2.622	2.014
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	22	10	9	24	10
Fjármagnsgjöld .....	( 1.110)	( 1.612)	( 1.169)	( 1.533)	( 1.054)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.088)	( 1.602)	( 1.160)	( 1.509)	( 1.044)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.748	1.341	1.318	1.113	970
Tekjuskattur .....	( 350)	( 279)	( 263)	( 206)	( 194)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.398</b>	<b>1.062</b>	<b>1.055</b>	<b>907</b>	<b>776</b>