

Reginn hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2012

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

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.

Þann 21. maí 2012 var dótturfélag Regins hf. Laugahús ehf. selt til Hamla ehf. og miðaðist salan við 30. apríl 2012. Fasteignin Sundlaugavegur 30a er í eigu Laugahúsa ehf.

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.

Á þriðja ársfjórðungi opnaði keiluhöll og veitingastaðir í Egilshöll.

Fyrsti hluti af fasteigninni Borgartún 33 var einnig afhent leigutökum á tímabilinu en eignin hefur öll verið endurnýjuð á síðustu mánuðum. Stærsti leigutakinn er Landsbankinn hf.

Á síðustu mánuðum hefur félagið unnið að endurfjármögnun starfsþátta sinna, þ.e. dótturfélögunum Knatthöllin ehf. Kvikmyndahöllin ehf. og Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. Lokið var við endurfjármögnun Egilshallar í október og skrifað var undir samninga um endurfjármögnun Smáralindar í nóvember með fyrirvara um áreiðanleikakönnun. Áætlaður ávinningur félagsins vegna lægri vaxtakjara er um 160 millj. kr. á ársgrundvelli.

Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., hefur yfir að ráða 25% hlut í félaginu, aðrir hluthafar ráða yfir innan við 10% hlut.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 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 1.304 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 28.497 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 9.812 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var 34% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 2.510 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september í 2012 samanborið við 2.277 millj. kr. fyrir sama tímabil 2011.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir söluhagnað, matsbreytingu fjárfestingareigna og afskriftir á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2012 var 1.442 millj. kr. samanborið við 1.173 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. september 2012 og rekstrarafkomu samstæðunnar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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 2012 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 28. nóvember 2012.

Í stjórn félagsins

Elin Jónsdóttir
Stanley Pálsson
Höfdu Hauðendéttir
Hóla Franisjón
Gudmund

Forstjóri

Ólafur Elvarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2012, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir 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 viðtækar 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, 28. nóvember 2012.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2012

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2012	2011	2012	2011
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur		828.796	846.326	2.509.782	2.276.742
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(237.131)	(364.369)	(784.021)	(878.656)
		<u>591.665</u>	<u>481.957</u>	<u>1.725.761</u>	<u>1.398.086</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(68.617)	(51.494)	(215.521)	(225.222)
Skráningarkostnaður		0	0	(68.180)	0
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		523.048	430.463	1.442.060	1.172.864
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	49.453	770.000	52.253
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	0	484.110	0
Afskriftir		(4.275)	(1.084)	(12.807)	(16.940)
Rekstrarhagnaður		518.773	478.832	2.683.363	1.208.177
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		14.789	27.570	21.312	723.139
Fjármagnsgjöld		(132.698)	(486.751)	(1.266.861)	(1.882.194)
Hrein fjármagnsgjöld	5	<u>(117.909)</u>	<u>(459.181)</u>	<u>(1.245.549)</u>	<u>(1.159.055)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		400.864	19.651	1.437.814	49.122
Tekjuskattur	6	<u>(79.316)</u>	<u>(3.394)</u>	<u>(133.563)</u>	<u>33.254</u>
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins		<u>321.548</u>	<u>16.257</u>	<u>1.304.251</u>	<u>82.376</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	9	0,25	0,01	1,04	0,05

Skýringar á bls. 10 - 16 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2012

	Skýr.	30.9.2012	31.12.2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	26.553.220	27.104.361
Eignir til eigin nota		24.135	22.688
Áhættufjármunir og langtímakröfur		4.616	45.101
Fastafjármunir		<u>26.581.971</u>	<u>27.172.150</u>
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		0	15.000
Næsta árs afborgun langtímakrafna		3.826	12.212
Kröfur á tengd félög	12	9.725	1.601.103
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	8	208.681	283.381
Handbært fé		1.692.654	861.971
Veltufjármunir		<u>1.914.886</u>	<u>2.773.667</u>
Eignir samtals		<u>28.496.857</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		975.297	30.006
Eigið fé		<u>9.811.834</u>	<u>6.669.083</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	17.274.631	17.029.661
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	24.000
Tekjuskattsskuldbinding		586.314	564.794
Langtímaskuldir		<u>17.860.945</u>	<u>17.618.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	572.834	2.133.524
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	52.706
Skuld við tengd félög	12	0	3.153.900
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	11	251.244	318.149
Skammtímaskuldir		<u>824.078</u>	<u>5.658.279</u>
Skuldir samtals		<u>18.685.023</u>	<u>23.276.734</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>28.496.857</u>	<u>29.945.817</u>

Skýringar á bls. 10 - 16 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2012

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 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	1.769.000				1.769.000
Heildarhagnaður tímabilsins				82.376	82.376
Eigið fé 30. september 2011	5.656.100	0	0	(754.775)	4.901.325
1. janúar til 30. september 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	945.291	1.304.251
Eigið fé 30. september 2012	1.300.000	6.864.713	671.824	975.297	9.811.834

Skýringar á bls. 10 - 16 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2012

	Skýr.	2012 1.1.-30.9.	2011 1.1.-30.9.
Hagnaður tímabilsins		1.304.251	82.376
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	7	(484.110)	0
Afskriftir		12.807	16.940
Söluhagnaður eigna		(770.000)	(52.253)
Hrein fjármagnsgjöld	5	1.245.549	1.159.055
Tekjuskattur		133.563	(33.254)
		<u>1.442.060</u>	<u>1.172.864</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		120.829	29.099
Breyting á rekstartengdum skuldum		123.985	23.071
		<u>1.686.874</u>	<u>1.225.034</u>
Innheimtar vaxtatekjur		21.313	65.237
Greidd vaxtagjöld og gengismunur		(722.316)	(660.494)
Handbært fé frá rekstri		<u>985.871</u>	<u>629.777</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(970.083)	(9.620.162)
Sala fjárfestingareigna	7	1.205.000	1.683.435
Keyptar eignir til eigin nota		(4.232)	0
Innborgað hlutafé - minnihluti		0	382.000
Kröfur á tengd félög vegna uppskiptingar, breyting	12	(2.015.903)	0
Aðrar kröfur, breyting		8.080	481.049
Handbært fé fært út við sölu		(5.715)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.782.853)</u>	<u>(7.073.678)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		1.845.000	1.769.000
Stimpilgjald hlutafjár		(6.500)	0
Tekin ný lán		2.078.004	6.049.630
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(1.578.696)	(277.054)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(710.143)	(931.210)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.627.665</u>	<u>6.610.366</u>
Hækkun á handbæru fé		830.683	166.465
Handbært fé í ársbyrjun		861.971	576.868
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.692.654</u>	<u>743.333</u>

Skýringar á bls. 10 - 16 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 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 28. nóvember 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.regin.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 7.

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2012 1.1. -30.9.	2011 1.1. -30.9.
Vaxtatekjur	21.312	65.237
Höfuðstólsleiðrétting	0	657.902
Fjármunatekjur samtals	<u>21.312</u>	<u>723.139</u>
Vaxtagjöld	(727.906)	(1.082.950)
Verðbætur	(538.955)	(572.618)
Gengistap gjaldmiðla	0	(226.626)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.266.861)</u>	<u>(1.882.194)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.245.549)</u>	<u>(1.159.055)</u>

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

Hagnaður tímabilsins	1.304.251	82.376
Tekjuskattur tímabilsins	133.563	(33.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>1.437.814</u>	<u>49.122</u>

Skýringar, frh.:

6. Tekjuskattur, frh.:

Virkt skatthlutfall greinist þannig:

	1.1.-30.9.2012		1.1.-30.9.2011	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.437.814		49.122
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall ..	20,00%	287.563	20,00%	9.824
Söluhagnaður eignarhluta, skattfrjáls	(10,71%)	(154.000)	0,00%	0
Eignfærð ófærð tekjuskattseign	0,00%	0	(87,70%)	(43.078)
Virkur tekjuskattur	9,29%	133.563	(67,70%)	(33.254)

Á tímabilinu var dótturfélagið Laugahús ehf. selt, söluhagnaður var 770 millj. kr.

Tekjuskattsskuldbindingin greinist þannig:

	30.9.2012	31.12.2011
Staða 1. janúar	564.794	45.248
Áhrif samsköttunar	(83.157)	193.845
Fært út vegna sölu félaga	(28.886)	36.412
Reiknaður tekjuskattur	133.563	289.289
Staða 30. september / 31. desember	586.314	564.794

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1. janúar	26.713.281	26.180.866
Keypt/framkvæmt á tímabilinu	917.387	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. september / 31. desember	25.713.440	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. september / 31. desember	839.780	391.080

Bókfært verð	26.553.220	27.104.361
--------------------	------------	------------

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.:

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 reikningskilastaðal 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 kaupþilboðum í einstaka eignir, þá var tekið tillit til tilboðsfjárhæðar í útreikningi á matsvirði. Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.9.2012	31.12.2011
Viðskiptakröfur	173.407	219.910
Kröfur vegna gjafakorta	2.208	20.853
Aðrar skammtímakröfur	33.066	42.618
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>208.681</u>	<u>283.381</u>

9. 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. Nafnverð hlutafjár var lækkað á árinu 2012 og við útreikninginn er tekið tillit til þess, auk þess eru samanburðarfjárhæðir leiðréttar með sama hætti.

Hagnaður tímabilsins	1.304.251	82.376
Hlutafé í ársbyrjun	5.610.100	3.887.100
Áhrif lækkunar á nafnverð hlutafjár	(4.560.100)	(3.159.581)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	198.174	826.463
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	<u>1.248.174</u>	<u>1.553.982</u>
Grunn- og þynntur hagnaður á hlut	1,04	0,05

10. Vaxtaberandi skuldir

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

Vaxtaberandi skuldir samtals	17.847.465	19.163.185
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(545.277)	(527.270)
Skammtímalánalínur	(27.557)	(1.606.254)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi	<u>17.274.631</u>	<u>17.029.661</u>

Skýringar, frh.:

10. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.9.2012	31.12.2011
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	545.277	527.270
Skammtímalánalína vegna framkvæmda við Borgartún 33	27.557	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>572.834</u>	<u>2.133.524</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>17.847.465</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.

Á sama máta var endurbygging Suðurlandsbrautar 14 fjármögnuð með skammtímaláni sem var endurfjármagnað sem langtímalán á tímabilinu. Á tímabilinu stóðu yfir framkvæmdir við Borgartún 33 sem voru að litlu leyti fjármagnaðar sem skammtímalán á meðan framkvæmdir stóðu yfir.

Tafla yfir skilmála annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 30.9.2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 31.12.2011
Skuldir í ISK, verðtryggðar	4,90-5,25%	17.819.908	5,25-5,50%	17.556.755
Skuldir í ISK, óverðtryggðar	7,50%	<u>27.557</u>	6,90%	<u>1.606.430</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals		<u>17.847.465</u>		<u>19.163.185</u>

11. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.9.2012	31.12.2011
Viðskiptaskuldir	48.042	139.430
Áfallnir ógreiddir vextir	50.652	52.500
Aðrar skammtímaskuldir	<u>152.550</u>	<u>126.219</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>251.244</u>	<u>318.149</u>

12. 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.

Skýringar, frh.:

12. Tengdir aðilar, frh.:

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig:

	30.9.2012	31.12.2011
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf.	1.499.490	760.862
Vaxtaberandi skuldir og ógreiddir áfallnir vextir við Landsbankann hf.	(14.278.860)	(15.438.397)
Kröfur á Landsbankann hf. og dótturfélög	9.725	1.601.103
Skuld við Fasteignafélag Íslands ehf.	0	(3.153.900)

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á tímabilinu:

	2012	2011
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Söluverð dótturfélags til Hamla ehf.	1.205.000	0
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(999.559)	(778.261)
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	13.797	6.615
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	14.299	6.694
Seld þjónusta til dótturfélags Landsbankans hf.	102.197	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.

13. Málaferli

Í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur. Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf. var að félagið greiði þrotabúinu 1.300 millj. kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa var 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.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins. Ekki er ljóst hvort dómi verði áfrýjað að hálfu stefnanda.

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

14. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Í október tilkynnti félagið um endurfjármögnun Egilshallar, Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf., að fjárhæð 5.500 millj. kr. en um var að ræða fyrsta áfanga í endurfjármögnun félagsins. Lánveitandi er REG 1 fagfjárfestasjóður í rekstri Stefnis hf. og fjármögnunin er verðtryggð til 10 ára, með 40 ára endurgreiðsluferli og ber 3,85% fasta vexti. Um er að ræða eignatryggða fjármögnun sem verður skráð í Kauphöll Íslands, Nasdaq OMX Iceland.

Í nóvember lauk öðrum áfanga í endurfjármögnun félagsins þegar tilkynnt var um að skrifað hefði verið undir samning um endurfjármögnun Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf., með fyrirvörum um áreiðanleikakönnun, að fjárhæð 9.000 millj. kr. Fjármögnunin er verðtryggð til 30 ára og ber 3,95% fasta vexti. Um er að ræða eignatryggða fjármögnun sem verður skráð í Kauphöll Íslands, Nasdaq OMX Iceland. Lánveitandi er REG 2 fagfjárfestasjóður í rekstri Stefnis hf.

Í október var gengið frá kaupsamning á milli Regins A1 ehf. og Krypton ehf. um kaup á Hafnarstræti 83 – 89, Akureyri. Samhliða var undirritaður leigusamningur við KEA Hótel um leigu á sömu eign. Eignin er alls um 5.083 m² að stærð.

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. - 30.9.2012

	Rekstur móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Þróunareignir	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	758.071	367.206	954.919	0		2.080.196
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	103.373	273.304	0		376.677
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	52.909	0	0	0	0		52.909
Rekstrartekjur innan samstæðunar	147.719	0	0	0	0	(147.719)	0
Rekstrartekjur alls	<u>200.628</u>	<u>758.071</u>	<u>470.579</u>	<u>1.228.223</u>	<u>0</u>	<u>(147.719)</u>	<u>2.509.782</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(172.818)	(87.228)	(168.422)	0		(428.468)
Rekstur í fasteignum	0	0	(84.129)	(271.424)	0		(355.553)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(183.220)	(80.934)	(38.243)	(60.843)	0	147.719	(215.521)
Skráningarkostnaður	(68.180)	0	0	0	0		(68.180)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(50.772)	504.319	260.979	727.534	0		1.442.060
Söluhagnaður fjárfestingareigna		770.000	0	0	0		770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna		193.510	80.600	210.000	0		484.110
Afskriftir	(2.513)	(1.282)	(2.530)	(6.482)	0		(12.807)
(Rekstrartap) -hagnaður	(53.285)	1.466.547	339.049	931.052	0		2.683.363
Hrein fjármagnsgjöld							(1.245.549)
Tekjuskattur							(133.563)
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins							<u>1.304.251</u>
Eignir 30. september 2012	<u>9.825.308</u>	<u>8.638.505</u>	<u>5.881.812</u>	<u>12.927.657</u>	<u>0</u>	<u>(8.776.425)</u>	<u>28.496.857</u>
Skuldir 30. september 2012	<u>13.473</u>	<u>5.158.999</u>	<u>4.503.322</u>	<u>7.430.264</u>	<u>0</u>	<u>1.578.965</u>	<u>18.685.023</u>

Skýringar, frh.:

14. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Próunareignir	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir							
1.1. - 30.9.2011							
Leigutekjur frá þriðja aðila	5.341	611.610	348.058	917.579	50.688		1.933.276
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	90.000	253.466	0		343.466
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	0	0	0	0	0		0
Rekstrartekjur innan samstæðunar	55.605	0	0	0	0	(55.605)	0
Rekstrartekjur alls	<u>60.946</u>	<u>611.610</u>	<u>438.058</u>	<u>1.171.045</u>	<u>50.688</u>	<u>(55.605)</u>	<u>2.276.742</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(172.504)	(92.624)	(168.730)	(88.106)		(521.964)
Rekstur í fasteignum	0	0	(78.658)	(278.034)	0		(356.692)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(128.441)	(19.093)	(33.062)	(67.988)	(32.243)	55.605	(225.222)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(67.495)	420.013	233.714	656.293	(69.661)		1.172.864
(Sölugat) -hagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0	52.253		52.253
Afskriftir	(453)	(916)	(4.725)	(10.120)	(726)		(16.940)
(Rekstrartap) -hagnaður	(67.948)	419.097	228.989	646.173	(18.134)		1.208.177
Hrein fjármagnsgjöld							(1.159.055)
Tekjuskattur							33.254
Heildarhagnaður/hagnaður tímabilsins							<u>82.376</u>
Eignir 30. september 2011	<u>5.081.417</u>	<u>10.624.811</u>	<u>4.499.769</u>	<u>12.038.600</u>	<u>7.929.711</u>	<u>(5.122.341)</u>	<u>35.051.967</u>
Skuldir 30. september 2011	<u>167.343</u>	<u>8.468.522</u>	<u>3.928.704</u>	<u>7.600.168</u>	<u>10.062.060</u>	<u>(62.752)</u>	<u>30.164.045</u>