

Reginn hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2013

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, 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. september 2013 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

Í upphafi árs keypti félagið fasteignina Ofanleiti 2. Í lok febrúar keypi félagið fasteignafélagin Almenna byggingafélagið ehf., Goshól ehf., og Stórhöfða ehf. Í byrjun apríl keypti félagið fasteignafélagið Summit ehf. og í lok ágúst fasteignafélagið Vist ehf.

Undirritað var þann 16. nóvember sl. samkomulag um kaup á öllu hlutafé Klasa fasteignum hf. Kaupin miðast við að heildarvirði Klasa sé 8.250 millj.kr. og að greitt verði fyrir eignarhluti í félaginu með hlutafé í Reginn hf. að nafnverði 128,7 millj.kr. á genginu 13,63 auk peningagreiðslu. Undirritaður var samningur 3. október um kaup á fasteigninni Austurstræti 16 í Reykjavík.

Eignarhaldsfélag Landsbankans hf. seldi í maí 25% hlut sinn í félaginu. Í lok september áttu tveir aðilar yfir 10% hlut í félaginu, Lífeyrissjóður verslunarmanna 14,95% hlut og Stefnir hf. 13,07% hlut.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2013 nam 1.091 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 38.092 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 12.199 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárlutfall félagsins var 32%.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 2.973 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2013 samanborið við 2.510 millj. kr. fyrir sama tímabil 2012.

Á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2013 var 1.833 millj. kr. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir samanborið við 1.442 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 2013 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2013.

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 2013 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur 28. nóvember 2013.

Í stjórn félagsins:

Elín Jónsdóttir, stjórnarformaður

Guðríður Friðriksdóttir

Stanley Pálsson

Benedikt Kristjánsson

Guðrún Blöndal

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2013

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
	2013	2012	2013	2012
	1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur	1.066.078	828.796	2.972.799	2.509.782
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(323.990)	(237.131)	(925.848)	(784.021)
	<u>742.088</u>	<u>591.665</u>	<u>2.046.951</u>	<u>1.725.761</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(67.802)	(68.617)	(213.813)	(215.521)
Skráningarkostnaður	0	0	0	(68.180)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	674.286	523.048	1.833.138	1.442.060
Söluhagnaður eigna	885	0	885	770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 409.431	0	844.956	484.110
Afskriftir	(1.153)	(4.275)	(3.242)	(12.807)
Rekstrarhagnaður	1.083.449	518.773	2.675.737	2.683.363
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	4.803	14.789	23.128	21.312
Fjármagnsgjöld	(392.506)	(132.698)	(1.334.999)	(1.266.861)
Hrein fjármagnsgjöld	5 (387.703)	(117.909)	(1.311.871)	(1.245.549)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	695.746	400.864	1.363.866	1.437.814
Tekjuskattur	(139.149)	(79.316)	(272.773)	(133.563)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins	<u>556.597</u>	<u>321.548</u>	<u>1.091.093</u>	<u>1.304.251</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,43	0,25	0,84	1,04

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

Efnahagsreikningur 30. september 2013

	Skýr.	30.9.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	36.902.563	30.114.008
Eignir til eigin nota		28.037	23.293
Fastafjármunir		<u>36.930.600</u>	<u>30.137.301</u>
Kröfur á tengd félög		0	90.072
Fyrirframgreiddur kostnaður		113.796	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur		442.161	265.453
Handbært fé		605.712	1.701.698
Veltufjármunir		<u>1.161.669</u>	<u>2.057.223</u>
Eignir samtals		<u>38.092.269</u>	<u>32.194.524</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.300.000	1.300.000
Varasjóður		7.059.900	7.059.900
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.878.255	2.202.290
Óráðstafað eigið fé		961.209	546.081
Eigið fé		<u>12.199.364</u>	<u>11.108.271</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		20.590.890	17.595.652
Tekjuskattsskuldbinding		1.673.206	1.183.359
Langtímaskuldir		<u>22.264.096</u>	<u>18.779.011</u>
Vaxtaberandi skuldir		2.982.777	1.702.088
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		5.000	153.976
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir		641.032	451.178
Skammtímaskuldir		<u>3.628.809</u>	<u>2.307.242</u>
Skuldir samtals		<u>25.892.905</u>	<u>21.086.253</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>38.092.269</u>	<u>32.194.524</u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2013

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
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	<u>1.300.000</u>	<u>6.864.713</u>	<u>671.824</u>	<u>975.297</u>	<u>9.811.834</u>
1. janúar til 30. september 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	1.300.000	7.059.900	2.202.290	546.081	11.108.271
Heildarhagnaður tímabilsins			675.965	415.128	1.091.093
Eigið fé 30. september 2013	<u>1.300.000</u>	<u>7.059.900</u>	<u>2.878.255</u>	<u>961.209</u>	<u>12.199.364</u>

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

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar - 30. september 2013

	Skýr.	2013 1.1.-30.9.	2012 1.1.-30.9.
Hagnaður tímabilsins		1.091.093	1.304.251
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar .....	(	844.956)	(484.110)
Afskriftir		3.242	12.807
Söluhagnaður eigna .....	(	885)	(770.000)
Hrein fjármagnsgjöld	5	1.311.871	1.245.549
Tekjuskattur		272.773	133.563
		<u>1.833.138</u>	<u>1.442.060</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	161.115)	120.829
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	102.087)	123.985
		<u>1.569.936</u>	<u>1.686.874</u>
Innheimtar vaxtatekjur		23.128	21.313
Greidd vaxtagjöld .....	(	477.303)	(722.316)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.115.761</u>	<u>985.871</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(3.623.408)	(970.083)
Söluverð eigna		2.200	1.205.000
Keyptar eignir til eigin nota	6	(7.101)	(4.232)
Kröfur á tengd félög vegna uppskiptingar, breyting		0	(2.015.903)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	1.152)	8.080
Handbært fé fært út við sölu		0	(5.715)
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>3.629.461)</u>	<u>(1.782.853)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		0	1.845.000
Stimpilgjald hlutafjár		0	(6.500)
Tekin ný lán		822.276	2.078.004
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		1.179.617	(1.578.696)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	435.203)	(710.143)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna, breyting .....	(	148.976)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.417.714</u>	<u>1.627.665</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	1.095.986)	830.683
Handbært fé í ársbyrjun		1.701.698	861.971
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>605.712</u>	<u>1.692.654</u>
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.320.191)	0
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	80.921)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		2.401.112	0

Skýringar á bls. 8 - 11 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 2013 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 reikningsskilanna

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 2012.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 28. nóvember 2013.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2012. 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 þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

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)

	2013	2012
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	1.1. -30.9.	1.1. -30.9.
Vaxtatekjur	23.128	21.312
Vaxtagjöld	(751.985)	(727.906)
Verðbætur	(583.014)	(538.955)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.334.999)	(1.266.861)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.311.871)	(1.245.549)

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2013	2012
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	27.361.145	26.713.281
Keypt/framkvæmt á tímabilinu	5.943.599	917.387
Selt á tímabilinu	0	(1.917.228)
Staða 30. september	<u>33.304.744</u>	<u>25.713.440</u>
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	2.752.863	391.080
Selt á tímabilinu	0	(35.410)
Matsbreyting tímabilsins	844.956	484.110
Staða 30. september	<u>3.597.819</u>	<u>839.780</u>
Bókfært verð	<u>36.902.563</u>	<u>26.553.220</u>

Helstu forsendur

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

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um slíkar eignir. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum samstæðunnar. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2012.

7. 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.

Á öðrum ársfjórðungi seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% eignarhlut sinn í félaginu og telst Landsbankinn hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í lok tímabilsins.

Viðskipti við Landsbankann hf. og dótturfélög miðast við fyrstu fimm mánuði ársins 2013. Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á tímabilinu:

	2013	2012
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	8.799	13.797
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(104.093)	(999.559)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	39.078	14.299
Seld þjónusta til dótturfélags Landsbankans hf.	0	102.197
Keypt þjónusta af Landsbankanum hf.	(1.534)	(53.066)
Söluverð dótturfélags til Hamla ehf.	0	1.205.000

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

8. Málaferli

Með úrskurði Hæstaréttar þann 30. maí 2013 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum protabús Norðurturnsins ehf.

Skýringar, frh.:

Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfsþætti og þeir eru:

Rekstur móðurfélagsins

Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna

Rekstur Egilshallar

Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar

9. Rekstrarstarfsþættir

1.1. - 30.9.2013

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	1.201.781	397.287	991.351	0	2.590.419
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	100.888	281.492		382.380
Rekstrartekjur innan samstæðunar	85.687	0	0	0	(85.687)	0
Rekstrartekjur alls	85.687	1.201.781	498.175	1.272.843	(85.687)	2.972.799
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(248.194)	(72.051)	(187.920)		(508.165)
Rekstur í fasteignum	0	0	(98.396)	(319.287)		(417.683)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(211.171)	(39.639)	(15.746)	(32.944)	85.687	(213.813)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(125.484)	913.948	311.982	732.692	0	1.833.138
Söluhagnaður eigna	885	0	0	0		885
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	533.646	118.260	193.050		844.956
Afskriftir	(3.242)	0	0	0		(3.242)
(Rekstrartap) -hagnaður	(127.841)	1.447.594	430.242	925.742	0	2.675.737
Hrein fjármagnsgjöld						(1.311.871)
Tekjuskattur						(272.773)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins						<u>1.091.093</u>
Eignir 30. september 2013	15.546.870	15.234.663	6.494.550	16.222.532	(15.406.346)	38.092.269
Skuldir 30. september 2013	3.347.506	10.473.426	4.291.953	10.060.554	(2.280.534)	25.892.905

Skýringar, frh.:

9. Starfsþáttayfirlit, frh.:

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Jöfnunar- færslur	Alls
Rekstrarstarfsþættir						
1.1. - 30.9.2012						
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	758.071	367.206	954.919		2.080.196
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	103.373	273.304		376.677
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	52.909	0	0	0		52.909
Rekstrartekjur innan samstæðunar	147.719	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>(147.719)</u>	<u>2.509.782</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(172.818)	(87.228)	(168.422)		(428.468)
Rekstur í fasteignum	0	0	(84.129)	(271.424)		(355.553)
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(183.220)	(80.934)	(38.243)	(60.843)	147.719	(215.521)
Skráningarkostnaður	(68.180)	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	0	770.000	0	0		770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	193.510	80.600	210.000		484.110
Afskriftir	(2.513)	(1.282)	(2.530)	(6.482)		(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 og 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>(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>1.578.965</u>	<u>18.685.023</u>