Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2014

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, íþrótta 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 31. mars 2014 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 félagsins.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 397 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 41.890 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 13.939 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall félagsins 33% í lok mars.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 1.031 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2014 samanborið við 882 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2014 var 619 millj. kr. samanborið við 524 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 31. mars 2014 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2014.

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 31. mars 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 27. maí 2014.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 31. mars 2014

	Skýr.	2014 1.1.-31.3.	2013 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.031	882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(340)	(280)
		691	602
Stjórnunarkostnaður		(73)	(79)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		618	523
Matsbreyting fjárfestingareigna		265	366
Rekstrarhagnaður		883	889
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		7	14
Fjármagnsgjöld		(394)	(599)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(387)	(585)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		496	304
Tekjuskattur		(99)	(61)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		397	243
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,31	0,19

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2014

	Skýr.	31.3.2014	31.12.2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	40.697	40.122
Eignir til eigin nota		26	27
Fastafjármunir		40.723	40.149
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		367	338
Handbært fé		800	573
Veltufjármunir		1.167	911
Eignir samtals		41.890	41.060
Eigið fé			
Hlutafé		1.300	1.300
Varasjóður		7.060	7.060
Matsbreyting fjárfestingareigna		4.214	4.002
Óráðstafað eigið fé		1.365	1.180
Eigið fé		13.939	13.542
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		24.313	20.440
Tekjuskattsskuldbinding		2.116	2.004
Langtímaskuldir		26.429	22.444
Vaxtaberandi skuldir		817	4.397
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		705	677
Skammtímaskuldir		1.522	5.074
Skuldir samtals		27.951	27.518
Eigið fé og skuldir samtals		41.890	41.060

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2014

	Hlutafé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	1.300	7.060	2.202	546	11.108
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			293	(50)	243
Eigið fé 31. mars 2013	1.300	7.060	2.495	496	11.351
1. janúar til 31. mars 2014					
Eigið fé 1. janúar 2014	1.300	7.060	4.002	1.180	13.542
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .			212	185	397
Eigið fé 31. mars 2014	1.300	7.060	4.214	1.365	13.939

Skýringar á bls. 8 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2014

	Skýr.	2014 1.1.-31.3.	2013 1.1.-31.3.
Hagnaður tímabilsins		397	243
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(265)	(366)
Hrein fjármagnsgjöld		387	585
Tekjuskattur		99	61
		618	523
Breyting á rekstartengdum eignum		(47)	(68)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(83)	(7)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		488	448
Innheimtar vaxtatekjur		7	14
Greidd vaxtagjöld		(211)	(24)
Handbært fé frá rekstri		284	438
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(310)	(1.539)
Fjárfestingarhreyfingar		(310)	(1.539)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		9.470	822
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		(3.718)	(17)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda		(5.499)	(38)
Fjármögnunarhreyfingar		253	767
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		227	(334)
Handbært fé í ársbyrjun		573	1.702
Handbært fé í lok tímabilsins		800	1.368
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(808)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		0	(8)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		0	162
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	654

Skýringar á bls. 8 - 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 31. mars 2014 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 2013.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. maí 2014.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2013. 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.

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 frábrugnar þessu mati.

5. Starfsþáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjóra starfsþætti:

- Rekstur móðurfélagsins
- Rekstur annarra leigueigna, atvinnueigna
- Rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Smáralindar
- Rekstur Egilshallar

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfsþættir
1.1. - 31.3.2014

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	427	335	143	(3)	902
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	96	33	0	129
Rekstrartekjur innan samstæðu	31	0	0	0	(31)	0
	31	427	431	176	(34)	1.031
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(4)	(105)	(64)	(24)	0	(197)
Rekstur í fasteignum	0	0	(105)	(38)	0	(143)
Stjórnunarkostnaður	(74)	(15)	(12)	(6)	34	(73)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(47)	307	250	108	0	618
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	122	55	88	0	265
(Rekstrartap) -hagnaður	(47)	429	305	196	0	883
Hrein fjármagnsgjöld						(387)
Tekjuskattur						(99)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						397
Eignir 31.3.2014	14.017	20.508	16.924	8.820	(18.379)	41.890
Skuldir 31.3.2014	78	13.001	10.211	6.246	(1.585)	27.951

Rekstrarstarfsþættir
1.1. - 31.3.2013

	Rekstur móður-félags	Rekstur atvinnu-eigna	Rekstur Smára-lindar	Rekstur Egilshallar	Jöfnunar-færslur	Alls
Leigutekjur	0	303	324	134	0	761
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	0	0	91	30	0	121
Rekstrartekjur innan samstæðu	31	0	0	0	(31)	0
	31	303	415	164	(31)	882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(67)	(64)	(23)	0	(154)
Rekstur í fasteignum	0	0	(100)	(26)	0	(126)
Stjórnunarkostnaður	(73)	(13)	(17)	(7)	31	(79)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar	(42)	223	234	108	0	523
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	111	165	90	0	366
(Rekstrartap) -hagnaður	(42)	334	399	198	0	889
Hrein fjármagnsgjöld						(585)
Tekjuskattur						(61)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins						243
Eignir 31.3.2013	11.842	13.466	13.852	6.464	(11.016)	34.608
Skuldir 31.3.2013	491	8.694	7.954	4.381	1.738	23.258

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2014 1.1.-31.3.	2013 1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	7	14
Vaxtagjöld	(296)	(227)
Verðbætur	(98)	(372)
Fjármagnsgjöld samtals	(394)	(599)
Hrein fjármagnsgjöld	(387)	(585)

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	35.119	27.361
Viðbætur á tímabilinu	310	2.310
Staða 31. mars	35.429	29.671
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	5.003	2.753
Matsbreyting tímabilsins	265	366
Staða 31. mars	5.268	3.119
Bókfært verð 31. mars	40.697	32.790

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. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2013.

8. Atburðir eftir reikningsskiladag

Í lok apríl samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á Klasa fasteignum ehf. Stjórn Regins hf. ákvað á fundi sínum þann 28. apríl 2014 að nýta heimild til hækkunar á hlutafé og var hlutafé félagsins hækkað um 129 millj. kr. Eignasafn Klasa fasteigna ehf. er 9 fasteignir alls um 28.500 m^2.