

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2017

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 31. mars 2017 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.

Félagið keypti í upphafi árs allt hlutfé í fasteignafélaginu V10 ehf. og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. janúar 2017.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 620 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 85.618 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 29.961 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 35% í lok mars.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 1.643 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017 samanborið við 1.530 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017 var 1.020 millj. kr. samanborið við 1.003 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 2017 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017.

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 31. mars 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 30. maí 2017.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2017

	Skýr.	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.643	1.530
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(530)	(443)
		<u>1.113</u>	<u>1.087</u>
Stjórnunarkostnaður		(93)	(84)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.020	1.003
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	<u>331</u>	<u>517</u>
Rekstrarhagnaður		1.351	1.520
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		3	13
Fjármagnsgjöld		(589)	(596)
Hrein fjármagnsgjöld	5	<u>(586)</u>	<u>(583)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		765	937
Tekjuskattur		(145)	(187)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>620</u>	<u>750</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,40	0,52

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2017

	Skýr.	31.3.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	84.086	83.027
Eignir til eigin nota		109	105
Fastafjármunir		84.195	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		688	956
Handbært fé		735	888
Veltufjármunir		1.423	1.844
Eignir samtals		85.618	84.976
Eigið fé			
Hlutfé		1.555	1.555
Varasjóðir		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.812	4.995
Óráðstafað eigið fé		10.774	10.971
Eigið fé		29.961	29.341
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		43.928	44.506
Tekjuskattsskuldbinding		5.285	5.130
Langtímaskuldir		49.213	49.636
Vaxtaberandi skuldir		5.331	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.113	1.006
Skammtímaskuldir		6.444	5.999
Skuldir samtals		55.657	55.635
Eigið fé og skuldir samtals		85.618	84.976

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2017

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2016					
Eigið fé 1. janúar 2016	1.429	9.080		11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins				750	750
Hlutfjárraukning	126	2.708			2.834
Eigið fé 31. mars 2016	1.555	11.788		12.505	25.848
1. janúar til 31. mars 2017					
Eigið fé 1. janúar 2017	1.555	11.820	4.995	10.971	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins				620	620
Fært á bundið eigið fé			817 (	817)	0
Eigið fé 31. mars 2017	1.555	11.820	5.812	10.774	29.961

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2017

	Skýr.	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		620	750
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		2	5
Matsbreyting fjárfestingareigna	(	331)	(517)
Hrein fjármagnsgjöld		586	583
Tekjuskattur		145	187
		<u>1.022</u>	<u>1.008</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		330	134
Breyting á rekstartengdum skuldum		197	89
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>1.549</u>	<u>1.231</u>
Innheimtar vaxtatekjur		3	13
Greidd vaxtagjöld	(	486)	(465)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.066</u>	<u>779</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(1.104)	(1.032)
Söluverð fjárfestingareigna	6	326	1
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	6)	(30)
Söluverð eigna til eigin nota		0	10
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	1.389
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>784)</u>	<u>338</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		357	(671)
Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda	(	792)	(284)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>435)</u>	<u>955)</u>
Hækkun á handbæru fé	(	153)	162
Handbært fé í ársbyrjun		888	708
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>735</u>	<u>870</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	137)	(10.899)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum	(	10)	(99)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		147	8.304
Hlutfjárafaukning		0	2.834
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	11
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	187)	(18)
Söluverð fjárfestingareigna		187	18

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 2017 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 2016.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 30. maí 2017.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.regin.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 frábrugnar þessu mati.

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	3	13
Vaxtagjöld	(532)	(453)
Verðbætur	(57)	(143)
Fjármagnsgjöld samtals	(589)	(596)
Hrein fjármagnsgjöld	(586)	(583)

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar 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 2016.

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:

	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
Bókfært verð		
Staða 1.1	83.027	63.949
Fjárfesting á tímabilinu	1.241	11.931
Selt á tímabilinu	(513)	(19)
Matsbreyting tímabilsins	331	517
Staða 31.3	84.086	76.378

Reginn hf. er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignarhlutur félagsins í svæðinu er 34%. Bókfært virði eignarhlutarins er 870 millj. kr. í lok mars.

7. Vaxtaberandi lán

Félagið bauð út um miðjan maí 2017 verðtryggðan skuldabréfaflokk til 30 ára með jöfnum afborgunum og föstum 3,50% ársvöxtum. Tilboðum að fjárhæð 7.060 millj. kr. var tekið á ávöxtunarkröfunni 3,70%. Afrakstri skuldabréfaútbóðsins verður varið til endurfjármögnunar á óhagstæðari fjármögnun félagsins.

8. Önnur mál

Um miðjan febrúar 2017 höfðuðu Íslenskir Aðalverktakar hf. mál á hendur Reykjavík Development ehf. og Regin, til viðurkenningar á skyldu til greiðslu skaðabóta vegna meints tjóns sökum þess að réttur til stýriverktöku hafi ekki verið virtur í tengslum við framkvæmdir við Austurhöfn í Reykjavík. Málið var þingfest þann 14. febrúar 2017 í Héraðsdómi Reykjavíkur. Að mati félagsins er Reginn ekki réttur aðili að máli þessu, enda félagið einungis kaupandi að ákveðnum hluta viðkomandi fasteignar en ekki framkvæmdaraðili sem ræður verktaka til verksins. Þessum grundvallaratriðum o.fl. er teft fram í sýknukröfu félagsins í dómsmálinu og að svo stöddu telur Reginn ekki efni til að reikna með að málið hafi áhrif á rekstur félagsins.

Skýringar, frh.:

9. Ársfjórðungayfirlit

	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016
Leigutekjur	1.523	1.578	1.587	1.555	1.391
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	120	125	130	137	139
Rekstrartekjur	1.643	1.703	1.717	1.692	1.530
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(358)	(342)	(324)	(319)	(302)
Rekstur í fasteignum	(172)	(191)	(133)	(155)	(141)
Stjórnunarkostnaður	(93)	(90)	(89)	(95)	(84)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.020	1.080	1.171	1.123	1.003
Matsbreyting fjárfestingareigna	331	1.538	338	1.352	517
Rekstrarhagnaður	1.351	2.618	1.509	2.475	1.520
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	3	15	5	6	13
Fjármagnsgjöld	(589)	(744)	(630)	(916)	(596)
Hrein fjármagnsgjöld	(586)	(729)	(625)	(910)	(583)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	765	1.889	884	1.565	937
Tekjuskattur	(145)	(355)	(177)	(313)	(187)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	620	1.534	707	1.252	750