

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 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
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8
Ársfjórðungayfirlit	10

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, húsværsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 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. Félagið keypti í ágúst 55% hlutfjár í FM-húsum ehf. og er félagið hluti af samstæðu Regins hf. frá og með 1. ágúst 2017.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 2.854 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 95.819 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 33.717 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og hlutdeild minnihluta að fjárhæð 1.533 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 35% í lok september.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.165 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2017 samanborið við 4.939 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2017 var 3.288 millj. kr. samanborið við 3.297 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra


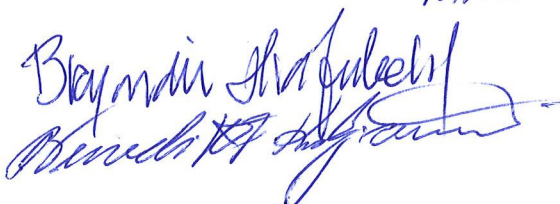

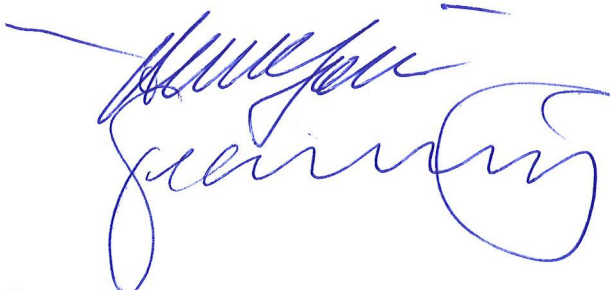
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2017 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 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.

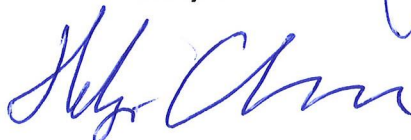
Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 2. nóvember 2017.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2017

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2017	2016	2017	2016
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur		1.833	1.717	5.165	4.939
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(539)	(457)	(1.604)	(1.374)
		<u>1.294</u>	<u>1.260</u>	<u>3.561</u>	<u>3.565</u>
Stjórnunarkostnaður		(89)	(89)	(273)	(268)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.205	1.171	3.288	3.297
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	1.108	338	2.345	2.207
Rekstrarhagnaður		2.313	1.509	5.633	5.504
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		7	5	12	24
Fjármagnsgjöld		(642)	(630)	(2.077)	(2.142)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(635)	(625)	(2.065)	(2.118)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.678	884	3.568	3.386
Tekjuskattur		(336)	(177)	(714)	(677)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.342</u>	<u>707</u>	<u>2.854</u>	<u>2.709</u>
Skipting hagnaðar:					
Hluthafar móðurfélags		1.331	707	2.843	2.709
Hluthafar minnihluta		11	0	11	0
		<u>1.342</u>	<u>707</u>	<u>2.854</u>	<u>2.709</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,86	0,45	1,83	1,79

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2017

	Skýr.	30.9.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	92.894	83.027
Eignir til eigin nota		111	105
	Fastafjármunir	<u>93.005</u>	<u>83.132</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		932	956
Handbært fé		1.882	888
	Veltufjármunir	<u>2.814</u>	<u>1.844</u>
	Eignir samtals	<u>95.819</u>	<u>84.976</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.555	1.555
Varasjóðir		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		7.949	4.995
Óráðstafað eigið fé		10.860	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags		32.184	29.341
Hlutdeild minnihluta	7	1.533	0
	Eigið fé	<u>33.717</u>	<u>29.341</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		51.456	44.506
Tekjuskattsskuldbinding		5.994	5.130
	Langtímaskuldir	<u>57.450</u>	<u>49.636</u>
Vaxtaberandi skuldir		3.481	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.171	1.006
	Skammtímaskuldir	<u>4.652</u>	<u>5.999</u>
	Skuldir samtals	<u>62.102</u>	<u>55.635</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>95.819</u>	<u>84.976</u>

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2017

	Skýr.	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 30. september 2016							
Eigið fé 1. janúar 2016		1.429	9.080	0	11.755	0	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins					2.709		2.709
Hlutfjáráukning		126	2.708				2.834
Fært á bundið eigið fé				3.282 (	3.282)		0
Eigið fé 30. september 2016		1.555	11.788	3.282	11.182	0	27.807
1. janúar til 30. september 2017							
Eigið fé 1. janúar 2017		1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Hlutdeild minnihluta	7					1.522	1.522
Heildarhagnaður tímabilsins					2.843	11	2.854
Fært á bundið eigið fé				2.954 (	2.954)		0
Eigið fé 30. september 2017		1.555	11.820	7.949	10.860	1.533	33.717

Skýringar á bls. 8 - 9 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2017

	Skýr.	2017	2016
		1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		2.854	2.709
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		8	11
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	2.345)	(2.207)
Hrein fjármagnsgjöld		2.065	2.118
Tekjuskattur		714	677
		3.296	3.308
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	39)	(149)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	162)	(9)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		3.095	3.150
Innheimtar vaxtatekjur		12	24
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.472)	(1.543)
Handbært fé frá rekstri		1.635	1.631
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6 (	6.287)	(2.940)
Söluverð fjárfestingareigna	6	818	26
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	42)	(43)
Söluverð eigna til eigin nota		0	13
Aðrar skammtímakröfur, breyting		1.461	1.267
Fjárfestingarhreyfingar	(	4.050)	(1.677)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		11.279	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting .....	(	1.896)	1.368
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	(	5.974)	(1.238)
Fjármögnunarhreyfingar		3.409	130
Breyting á handbæru fé		994	84
Handbært fé í ársbyrjun		888	708
Handbært fé í lok tímabilsins		1.882	792
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Viðbót við fjárfestingareignir .....	(	2.217)	(11.054)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum .....	(	1.194)	(98)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		1.584	8.303
Hlutfjáráukning		0	2.834
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		305	15
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	164)	0
Söluverð fjárfestingareigna		164	0

Skýringar á bls. 8 - 9 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 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 2. nóvember 2017.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðgerðum 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 frábrugðnar þessu mati.

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2017	2016
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	12	24
Vaxtagjöld	(1.586)	(1.559)
Verðbætur	(491)	(583)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.077)	(2.142)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.065)	(2.118)

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.

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir (frh.)

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	2016
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Bókfært verð 1. janúar	83.027	63.949
Viðbót á tímabilinu	8.504	13.994
Selt á tímabilinu	(982)	(26)
Matsbreyting á tímabilinu	2.345	2.207
Bókfært verð 30. september	92.894	80.124

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Deiliskipulag svæðisins var staðfest á síðasta ári og liggur einnig fyrir samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Reginn hf. hefur nú gert samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbæ ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04. Samkomulagið er með ýmsum fyrirvörum m.a. um samþykki stjórnar Regins hf. Söluverð á hlut Regins hf. í félaginu er 1.276 millj.kr. Reginn hf. á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 m² á Smárabýggðar svæðinu. Eignarhlutinn í heild er bókfærður á 1.478 millj.kr. í lok tímabilsins.

Reginn hf. hefur skrifað undir bindandi samkomulag við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² verslunar- og veitingarými. Umfang viðskiptanna hvað varðar fjárhag og stærð er lítið í samanburði við eignasafn Regins hf. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins hf. Samkomulag þetta var með ýmsum fyrirvörum sem nú hefur verið fallið frá og er því komið á skuldbindandi kautilboð í eignina frá Regin hf. sem samþykkt hefur verið af Austurhöfn hf. Aðilar vinna nú að frágangi kaupsamnings. Miðað er við að rýmin verði afhent tilbúin til útleigu um mitt ár 2019.

Þann 21. desember 2016 var tilkynnt um undirritun kautilboðs á milli Regins hf. og eigenda fasteignafélagsins U6 ehf., um kaup Regins hf. á öllu hlutafé í félaginu. Reginn hf. hefur ákveðið að falla frá kaupnum.

Samþykkt hafa verið kautilboð FM-húsa ehf. í fimm eignir á Akureyri, samtals að verðmæti um 2 ma. kr. Áreiðanleikakannanir standa nú yfir og unnið er að gerð kaupsamninga.

7. Hlutdeild minnihluta

Reginn hf. keypti í ágúst sl. 55% hlutafjár í FM – húsum ehf. af eigendum félagsins. Í tengslum við kaupin var gengið frá hluthafasamkomulagi þar sem kveðið er á um að Reginn hf. eigi rétt á að kaupa hluti annarra hluthafa í félaginu og greiða með nýjum hlutum í Regin hf. og/eða með peningum.

8. Önnur mál

Um miðjan febrúar 2017 höfðuðu Íslenskir Aðalverktakar hf. mál á hendur Reykjavík Development ehf. og Regin hf., 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. Þann 16. október 2017 féllu Íslenskir Aðalverktakar hf. frá öllum kröfum á hendur Regin hf. í málinu og er því málið fallið niður að fullu gagnvart félaginu.

Ársfjórðungayfirlit

Ársfjórðungayfirlit

	3F 2017	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016
Leigutekjur	1.698	1.563	1.523	1.578	1.587
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	135	126	120	125	130
Rekstrartekjur	1.833	1.689	1.643	1.703	1.717
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(367)	(360)	(358)	(342)	(324)
Rekstur í fasteignum	(172)	(175)	(172)	(191)	(133)
Stjórnunarkostnaður	(89)	(91)	(93)	(90)	(89)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.205	1.063	1.020	1.080	1.171
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.108	906	331	1.538	338
Rekstrarhagnaður	2.313	1.969	1.351	2.618	1.509
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	7	2	3	15	5
Fjármagnsgjöld	(642)	(846)	(589)	(744)	(630)
Hrein fjármagnsgjöld	(635)	(844)	(586)	(729)	(625)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.678	1.125	765	1.889	884
Tekjuskattur	(336)	(233)	(145)	(355)	(177)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.342	892	620	1.534	707
Skipting hagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	1.331	892	620	1.534	707
Hlutdeild minnihluta	11	0	0	0	0
	1.342	892	620	1.534	707