

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

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

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 fasteignamsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 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. Árshlutareikningur þessi hefur verið kannaður af óháðum endurskoðanda félagsins.

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.

Eignarhaldsfélag Landsbankans hf seldi í maí 25% hlut sinn í félaginu. Í lok júní áttu tveir aðilar yfir 10% hlut í félaginu, Stefir hf. 12,82% hlut og Lífeyrissjóður verslunarmanna 12,26% hlut.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 534 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 36.518 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 11.643 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.300 millj. kr. og eiginfjárhlutfall félagsins var 32%.

Rekstrartekjur samstæðu Regins ehf. námu 1.907 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013 samanborið við 1.681 millj. kr. fyrir sama tímabil 2012.

Á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013 var 1.159 millj. kr. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir samanborið við 919 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

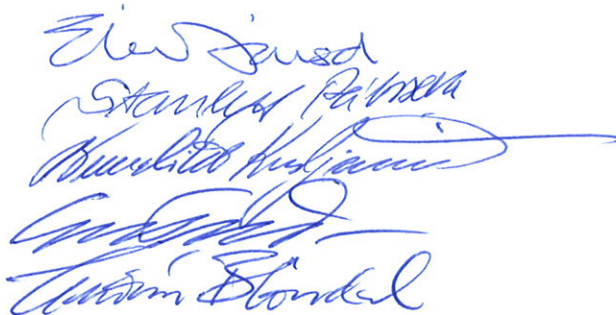
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2013 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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. júní 2013 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi 26. ágúst 2013.

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013, 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 eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

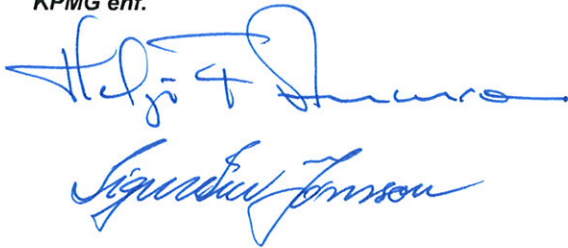
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar 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“ eins og hann er staðfestur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 26. ágúst 2013.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2013

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2013	2012	2013	2012
	1.4.-30.6.	1.4.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur	1.024.510	832.375	1.906.721	1.680.986
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(321.507)	(272.539)	(601.858)	(546.890)
	<u>703.003</u>	<u>559.836</u>	<u>1.304.863</u>	<u>1.134.096</u>
Stjórnunar- og markaðskostnaður	(68.183)	(82.714)	(146.011)	(146.904)
Skráningarkostnaður	0	(65.426)	0	(68.180)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	634.820	411.696	1.158.852	919.012
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	770.000	0	770.000
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 69.390	250.560	435.525	484.110
Afskriftir	(1.045)	(4.407)	(2.089)	(8.532)
Rekstrarhagnaður	703.165	1.427.849	1.592.288	2.164.590
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	4.726	5.018	18.325	6.523
Fjármagnsgjöld	(343.273)	(568.071)	(942.493)	(1.134.163)
Hrein fjármagnsgjöld	5 (338.547)	(563.053)	(924.168)	(1.127.640)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	364.618	864.796	668.120	1.036.950
Tekjuskattur	(72.924)	(19.816)	(133.624)	(54.247)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins	<u>291.694</u>	<u>844.980</u>	<u>534.496</u>	<u>982.703</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,22	0,65	0,41	0,76

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2013

	Skýr.	30.6.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	35.749.012	30.114.008
Eignir til eigin nota		21.203	23.293
Fastafjármunir		35.770.215	30.137.301
Kröfur á tengd félög		0	90.072
Fyrirframgreiddur kostnaður		104.036	0
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur		362.025	265.453
Handbært fé		281.532	1.701.698
Veltufjármunir		747.593	2.057.223
Eignir samtals		36.517.808	32.194.524
Eigið fé			
Hlutfé		1.300.000	1.300.000
Varasjóður		7.059.900	7.059.900
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.550.710	2.202.290
Óráðstafað eigið fé		732.157	546.081
Eigið fé		11.642.767	11.108.271
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		20.305.858	17.595.652
Tekjuskattsskuldbinding		1.487.757	1.183.359
Langtímaskuldir		21.793.615	18.779.011
Vaxtaberandi skuldir		2.563.094	1.702.088
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		33.777	153.976
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir		484.555	451.178
Skammtímaskuldir		3.081.426	2.307.242
Skuldir samtals		24.875.041	21.086.253
Eigið fé og skuldir samtals		36.517.808	32.194.524

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2013

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 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	623.743	982.703
Eigið fé 30. júní 2012	1.300.000	6.864.713	671.824	653.749	9.490.286
1. janúar til 30. júní 2013					
Eigið fé 1. janúar 2013	1.300.000	7.059.900	2.202.290	546.081	11.108.271
Heildarhagnaður tímabilsins			348.420	186.076	534.496
Eigið fé 30. júní 2013	1.300.000	7.059.900	2.550.710	732.157	11.642.767

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2013

	Skýr.	2013 1.1.-30.6.	2012 1.1.-30.6.
Hagnaður tímabilsins		534.496	982.703
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	(	435.525)	(484.110)
Afskriftir		2.089	8.532
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(770.000)
Hrein fjármagnsgjöld	5	924.168	1.127.640
Tekjuskattur		133.624	54.247
		<u>1.158.852</u>	<u>919.012</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	(	77.479)	(96.750)
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	94.208)	223.744
		<u>987.165</u>	<u>1.046.006</u>
Innheimtar vaxtatekjur		18.235	6.523
Greidd vaxtagjöld	(	400.252)	(525.526)
Handbært fé frá rekstri		<u>605.148</u>	<u>527.003</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(3.103.643)	(673.322)
Söluverð fjárfestingareigna	6	0	1.205.000
Kröfur á tengd félög vegna uppskiptingar, breyting		0	(2.015.903)
Aðrar kröfur, breyting	(	1.467)	32.091
Handbært fé fært út við sölu		0	(5.715)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>3.105.110</u>	<u>(1.457.849)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		0	1.845.000
Stimpilgjald hlutafjár		0	(6.500)
Tekin ný lán		822.276	2.068.000
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting		797.019	(1.579.201)
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	(	419.300)	(536.887)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna, breyting	(	120.199)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.079.796</u>	<u>1.790.412</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	1.420.166)	859.566
Handbært fé í ársbyrjun		1.701.698	861.971
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>281.532</u>	<u>1.721.537</u>
Fjárfestingar- og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	2.095.836)	0
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum	(	33.589)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		2.129.425	0

Skýringar á bls. 9 - 12 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. júní 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 26. ágúst 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.regin.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 frábrugnar þessu mati.

5. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	2013	2012
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.
Vaxtatekjur	18.325	6.523
Vaxtagjöld	(485.990)	(531.948)
Verðbætur	(456.503)	(602.215)
Fjármagnsgjöld samtals	(942.493)	(1.134.163)
Hrein fjármagnsgjöld	(924.168)	(1.127.640)

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2013	2012
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Kostnaðarverð		
Staða 1. janúar	27.361.145	26.713.281
Keypt/framkvæmt á tímabilinu	5.199.479	673.332
Selt á tímabilinu	0	(1.917.228)
Staða 30. júní	32.560.624	25.469.385
Matsbreyting		
Staða 1. janúar	2.752.863	391.080
Selt á tímabilinu	0	(35.410)
Matsbreyting tímabilsins	435.525	484.110
Staða 30. júní	3.188.388	839.780
Bókfært verð	35.749.012	26.309.165

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 júní.

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á tímabilinu:	2013	2012
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf.	8.799	6.522
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf.	(104.093)	(897.410)
Leigutekjur frá Landsbankanum hf.	39.078	7.098
Seld þjónusta til dótturfélags Landsbankans hf.	0	85.075
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.:

Starfspáttayfirlit

Samstæðan skiptist í fjórir starfspætti og þeir eru:

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

9. Rekstrarstarfspættir

1.1. - 30.6.2013

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	741.735	262.832	653.795	(1.600)	1.656.762
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	64.166	185.793		249.959
Rekstrartekjur innan samstæðunar	56.303	0	0	0	(56.303)	0
Rekstrartekjur alls	56.303	741.735	326.998	839.588	(57.903)	1.906.721
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(154.490)	(48.450)	(125.959)		(328.899)
Rekstur í fasteignum	0	0	(62.791)	(210.168)		(272.959)
Stjórnunarkostnaður	(147.611)	(23.215)	(10.975)	(22.113)	57.903	(146.011)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(91.308)	564.030	204.782	481.348	0	1.158.852
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	151.481	99.844	184.200		435.525
Afskriftir	(2.089)	0	0	0		(2.089)
(Rekstrartap) -hagnaður	(93.397)	715.511	304.626	665.548	0	1.592.288
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)						(924.168)
Tekjuskattur						(133.624)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins						534.496
Eignir 30. júní 2013	10.970.150	16.574.232	6.443.497	13.467.106	(10.937.177)	36.517.808
Skuldir 30. júní 2013	10.372	10.715.209	4.277.570	7.397.772	2.474.118	24.875.041

Skýringar, frh.:

9. Starfspáttayfirlit, frh.:

Rekstrarstarfspættir

1.1. - 30.6.2012

	Rekstur Móðurfélagsins	Rekstur atvinnu- eigna	Rekstur Egilshallar	Rekstur Smáralindar	Jöfnunar- færslur	Alls
Leigutekjur frá þriðja aðila	0	512.642	237.425	627.531		1.377.598
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	0	0	69.474	181.005		250.479
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	52.909	0	0	0		52.909
Rekstrartekjur innan samstæðunar	112.956	0	0	0	(112.956)	0
Rekstrartekjur alls	165.865	512.642	306.899	808.536	(112.956)	1.680.986
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	0	(116.965)	(58.152)	(111.929)		(287.046)
Rekstur í fasteignum	0	0	(63.534)	(196.310)		(259.844)
Stjórnunarkostnaður	(122.016)	(59.655)	(35.448)	(42.741)	112.956	(146.904)
Skráningarkostnaður	(68.180)	0	0	0		(68.180)
(Rekstrartap) -hagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	(24.331)	336.022	149.765	457.556	0	919.012
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	193.510	80.600	210.000		484.110
Afskriftir	(1.676)	(855)	(1.686)	(4.315)		(8.532)
(Rekstrartap) -hagnaður	(26.007)	528.677	228.679	663.241	0	1.394.590
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)						(1.127.640)
Söluhagnaður fjárfestingareigna						770.000
Tekjuskattur						(54.247)
Heildarhagnaður og hagnaður tímabilsins						982.703
Eignir 30. júní 2012	9.592.889	8.477.970	5.913.782	13.063.872	(8.594.747)	28.453.766
Skuldir 30. júní 2012	102.604	5.140.776	4.610.221	7.722.748	1.387.131	18.963.480