

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2017

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
Ársfjórðungayfirlit	11

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. júní 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

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 1.512 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 88.390 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 30.853 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 35% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.332 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 samanborið við 3.222 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017 var 2.083 millj. kr. samanborið við 2.126 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

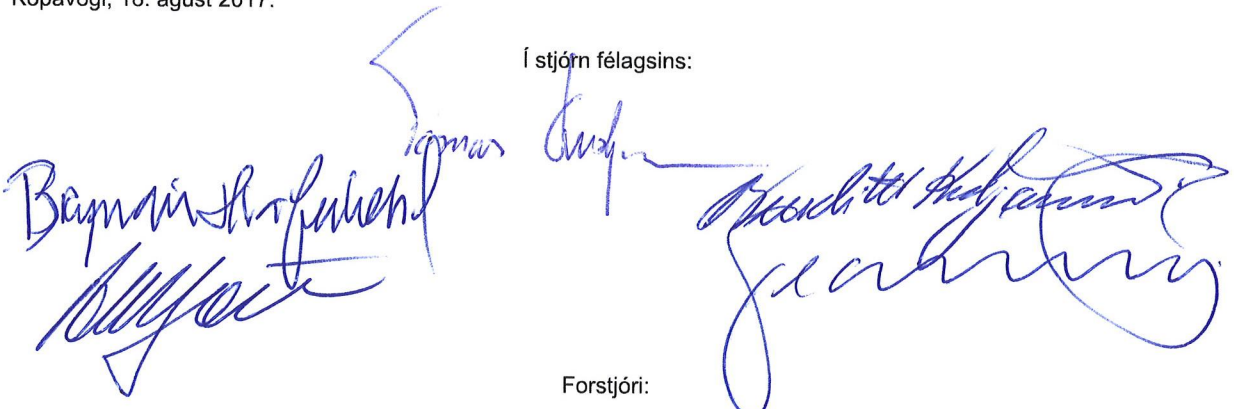
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu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

Kópavogi, 18. ágúst 2017.

Í stjórn félagsins:

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are two overlapping signatures. In the center, there is a signature with a large, sweeping flourish. To the right, there is another signature with a large, sweeping flourish. These signatures are positioned above the 'Forstjóri:' label.

Forstjóri:

A single handwritten signature in blue ink, positioned below the 'Forstjóri:' label.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 er talsvert umfangsminni en 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*.

Reykjavík, 18. ágúst 2017.

KPMG ehf.



Sigurður Jónsson
Þófur Mát Þófnor

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2017

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársfjórðungur	
	2017	2016	2017	2016
	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur	1.689	1.692	3.332	3.222
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(535)	(474)	(1.065)	(917)
	<u>1.154</u>	<u>1.218</u>	<u>2.267</u>	<u>2.305</u>
Stjórnunarkostnaður	(91)	(95)	(184)	(179)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.063	1.123	2.083	2.126
Matsbreyting fjárfestingareigna 6	<u>906</u>	<u>1.352</u>	<u>1.237</u>	<u>1.869</u>
Rekstrarhagnaður	1.969	2.475	3.320	3.995
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	3	6	5	19
Fjármagnsgjöld	(846)	(916)	(1.435)	(1.512)
Hrein fjármagnsgjöld 5	<u>(843)</u>	<u>(910)</u>	<u>(1.430)</u>	<u>(1.493)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.126	1.565	1.890	2.502
Tekjuskattur	(234)	(313)	(378)	(500)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	<u><u>892</u></u>	<u><u>1.252</u></u>	<u><u>1.512</u></u>	<u><u>2.002</u></u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,57	0,81	0,97	1,34

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	86.523	83.027
Eignir til eigin nota		113	105
Fastafjármunir		86.636	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		906	956
Handbært fé		848	888
Veltufjármunir		1.754	1.844
Eignir samtals		88.390	84.976
Eigið fé			
Hlutfé		1.555	1.555
Varasjóðir		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.451	4.995
Óráðstafað eigið fé		11.027	10.971
Eigið fé		30.853	29.341
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		48.665	44.506
Tekjuskattsskuldbinding		5.518	5.130
Langtímaskuldir		54.183	49.636
Vaxtaberandi skuldir		2.021	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.333	1.006
Skammtímaskuldir		3.354	5.999
Skuldir samtals		57.537	55.635
Eigið fé og skuldir samtals		88.390	84.976

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2017

	Skýr.	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2016						
Eigið fé 1. janúar 2016		1.429	9.080	0	11.755	22.264
Heildarhagnaður tímabilsins					2.002	2.002
Hlutfjárraukning		126	2.708			2.834
Fært á bundið eigið fé				2.383 (	2.383)	0
Eigið fé 30. júní 2016		1.555	11.788	2.383	11.374	27.100
1. janúar til 30. júní 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017		1.555	11.820	4.995	10.971	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins					1.512	1.512
Fært á bundið eigið fé				1.456 (	1.456)	0
Eigið fé 30. júní 2017		1.555	11.820	6.451	11.027	30.853

Skýringar á bls. 9 - 10 er óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.512	2.002
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5	8
Matsbreyting fjárfestingareigna	(	1.237)	(1.869)
Hrein fjármagnsgjöld		1.430	1.493
Tekjuskattur		378	500
		<u>2.088</u>	<u>2.134</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		87	(184)
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	54)	14
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>2.121</u>	<u>1.964</u>
Innheimtar vaxtatekjur		5	19
Greidd vaxtagjöld	(	1.046)	(1.059)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.080</u>	<u>924</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(2.275)	(2.162)
Söluverð fjárfestingareigna	6	523	19
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	12)	(41)
Söluverð eigna til eigin nota		0	9
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	1.267
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.764)</u>	<u>(908)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		9.384	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting	(	3.196)	738
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	(	5.544)	(951)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>644</u>	<u>(213)</u>
Lækkun á handbæru fé	(	40)	(197)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>888</u>	<u>708</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>848</u>	<u>511</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	738)	(11.054)
Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum		0	(98)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		137	8.303
Hlutfjárlaun		0	2.834
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		601	15
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	231)	0
Söluverð fjárfestingareigna		231	0

Skýringar á bls. 9 - 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 30. júní 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 18. ágúst 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.reginns.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 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	5	19
Vaxtagjöld	(1.033)	(1.009)
Verðbætur	(402)	(503)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.435)	(1.512)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.430)	(1.493)

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.-30.6.	2016 1.1.-30.6.
Bókfært verð 1. janúar	83.027	63.949
Fjárfesting á tímabilinu	3.013	13.216
Selt á tímabilinu	(754)	(19)
Matsbreyting á tímabilinu	1.237	1.869
Bókfært verð 30. júní	86.523	79.015

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 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. Söluverð á hlut Regins í félaginu er 1.236 millj.kr. Reginn á eftir viðskiptin byggingarétt á rúmlega 14.000 m² á Smárabýggðar svæðinu. Eignarhlutinn í heild er bókfærður á 1.425 millj.kr. í lok tímabilsins.

Reginn hf. hefur skrifað undir samkomulag um einkaviðræður, 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. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins. Samkomulag þetta er með ýmsum fyrirvörum, m.a. um áreiðanleikakannanir og samþykki stjórnar Regins. Miðað er við að rýmin verði afhent tilbúin til útleigu um mitt ár 2019.

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

Þann 30. maí 2017 var undirritaður kaupsamningur milli Regins hf. og eigenda FM húsa ehf. um kaup Regins hf. á 55% hlutafjár í FM – húsum ehf. Skilyrðum kaupsamningsins vegna kaupanna hefur nú verið fullnægt og uppgjör, greiðsla og afhending hefur farið fram. FM hús ehf. verður hluti af samstæðu Regins hf. frá ágúst 2017.

7. Önnur mál

Um miðjan febrúar 2017 höfðuðu Íslenskir Aðalverktakar hf. mál á hendur Reykjavík Development ehf. og Reginn, 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.

Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

8. Ársfjórðungayfirlit

	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016
Leigutekjur	1.563	1.523	1.578	1.587	1.555
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	126	120	125	130	137
Rekstrartekjur	1.689	1.643	1.703	1.717	1.692
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(360)	(358)	(342)	(324)	(319)
Rekstur í fasteignum	(175)	(172)	(191)	(133)	(155)
Stjórnunarkostnaður	(91)	(93)	(90)	(89)	(95)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.063	1.020	1.080	1.171	1.123
Matsbreyting fjárfestingareigna	906	331	1.538	338	1.352
Rekstrarhagnaður	1.969	1.351	2.618	1.509	2.475
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	2	3	15	5	6
Fjármagnsgjöld	(846)	(589)	(744)	(630)	(916)
Hrein fjármagnsgjöld	(844)	(586)	(729)	(625)	(910)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.125	765	1.889	884	1.565
Tekjuskattur	(233)	(145)	(355)	(177)	(313)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	892	620	1.534	707	1.252