

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2018

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

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 2018 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 1.460 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 103.206 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 36.112 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.555 millj. kr. og hlutdeild minnihluta að fjárhæð 1.688 millj. kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 35% í lok mars 2018.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 1.871 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018 samanborið við 1.643 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018 var 1.173 millj. kr. samanborið við 1.020 millj. kr. árið áður.

Stjórn Regins ákvað á fundi sínum þann 12. apríl 2018 að nýta hluta heimildar í 4. gr. samþykktar félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutafé í Regin um 50.411.637 hluti. Hlutafjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa á 45% hlutafé í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hluthafasamkomulagi, dags. 17. ágúst 2017. Hlutafé í Regin er 1.605.711.637 krónur að nafnvirði að lokinni hlutafjárukningunni. Hlutur minnihluta leystist upp við viðskiptin.

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 2018 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018.

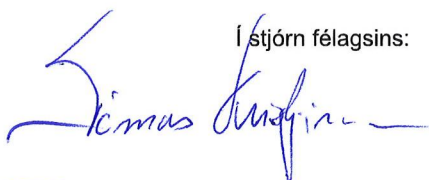
Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

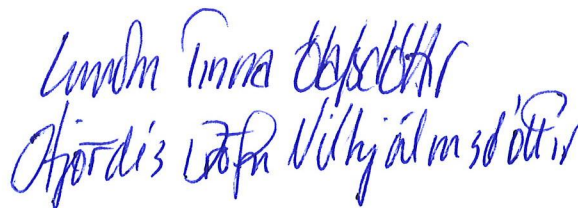
Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 8. maí 2018.

Í stjórn félagsins:


Ólafur H. Pálsson




Linnunn Þinna Óskarsdóttir
Agnar dís Lárus Vilhjálmsdóttir

Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.871	1.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(601)	(530)
		1.270	1.113
Stjórnunarkostnaður		(97)	(93)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.173	1.020
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	1.509	331
Rekstrarhagnaður		2.682	1.351
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		8	3
Fjármagnsgjöld		(865)	(589)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(857)	(586)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.825	765
Tekjuskattur		(365)	(145)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.460	620
Skipting hagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		1.336	620
Hluthafar minnihluta		124	0
		1.460	620
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,86	0,40

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2018

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	101.082	97.255
Eignir til eigin nota		116	108
	Fastafjármunir	<u>101.198</u>	<u>97.363</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		979	862
Handbært fé		1.029	1.342
	Veltufjármunir	<u>2.008</u>	<u>2.204</u>
	Eignir samtals	<u>103.206</u>	<u>99.567</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.555	1.555
Varasjóðir		11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		11.021	9.237
Óráðstafað eigið fé		10.028	10.476
Eigið fé hluthafa móðurfélags		34.424	33.088
Hlutdeild minnihluta		1.688	1.564
	Eigið fé	<u>36.112</u>	<u>34.652</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		55.611	53.431
Tekjuskattsskuldbinding		6.727	6.362
	Langtímaskuldir	<u>62.338</u>	<u>59.793</u>
Vaxtaberandi skuldir		3.566	4.084
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.190	1.038
	Skammtímaskuldir	<u>4.756</u>	<u>5.122</u>
	Skuldir samtals	<u>67.094</u>	<u>64.915</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>103.206</u>	<u>99.567</u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2018

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 31. mars 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins				620	0	620
Fært á bundið eigið fé			817	(817)	0	0
Eigið fé 31. mars 2017	1.555	11.820	5.812	10.774	0	29.961
1. janúar til 31. mars 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018	1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652
Heildarhagnaður tímabilsins				1.336	124	1.460
Fært á bundið eigið fé			1.784	(1.784)	0	0
Eigið fé 31. mars 2018	1.555	11.820	11.021	10.028	1.688	36.112

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 2018 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 2017.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 8. maí 2018.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. 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.

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:

	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	8	3
Vaxtagjöld	(541)	(532)
Verðbætur	(324)	(57)
Fjármagnsgjöld samtals	(865)	(589)
Hrein fjármagnsgjöld	(857)	(586)

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnar eru metnar á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningskilastaðal 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 2017.

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:

	2018	2017
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Bókfært verð		
Staða 1.1	97.255	83.027
Fjárfesting á tímabilinu	2.943	1.241
Selt á tímabilinu	(625)	(513)
Matsbreyting tímabilsins	1.509	331
Staða 31.3	<u>101.082</u>	<u>84.086</u>

7. Önnur mál

Þann 19. nóvember 2017 var undirritaður samningur um einkaviðræður og helstu skilmála um fyrirhuguð kaup Regins á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og Fast-2 sé metið á 23.300 millj. kr. Endanlegt kaupverð hlutafjár mun ráðast af skuldastöðu félaganna við afhendingu. Gangi viðskiptin eftir mun Reginn gefa út nýtt hlutafé að markaðsvirði 5.800 millj.kr. á meðalgengi hlutabréfa Regins undangengins mánaðar fyrir undirritun kaupsamnings auk þess sem viðskiptin verða fjármögnuð með útgáfu á nýjum skuldabréfaflokki undir útgáfuramma Regins. Hluthafafundur hefur samþykkt heimild til stjórnar um hækkun hlutafjár til að mæta skuldbindingum vegna kaupanna. Viðskiptin eru m.a. háð skilyrðum um að samkomulag náist um endanlegan kaupsamning, niðurstöðu áreiðanleikakannana, samþykki stjórnar fyrir útgáfu skuldabréfaflokks og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að þeim ljúki á 2. ársfjórðungi 2018.

Skýringar, frh.:

8. Ársfjórðungayfirlit

	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017
Leigutekjur	1.733	1.823	1.698	1.563	1.523
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	138	136	135	126	120
Rekstrartekjur	1.871	1.959	1.833	1.689	1.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(390)	(408)	(367)	(360)	(358)
Rekstur í fasteignum	(211)	(234)	(172)	(175)	(172)
Stjórnunarkostnaður	(97)	(74)	(89)	(91)	(93)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.173	1.243	1.205	1.063	1.020
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.509	583	1.108	906	331
Rekstrarhagnaður	2.682	1.826	2.313	1.969	1.351
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	36	7	2	3
Fjármagnsgjöld	(865)	(673)	(642)	(846)	(589)
Hrein fjármagnsgjöld	(857)	(637)	(635)	(844)	(586)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.825	1.189	1.678	1.125	765
Tekjuskattur	(365)	(254)	(336)	(233)	(145)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.460	935	1.342	892	620
Skipting hagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	1.336	904	1.331	892	620
Hlutdeild minnihluta	124	31	11	0	0
	1.460	935	1.342	892	620