

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2018

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
Eiginfjárfirlit	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-, mennta- og affreyingastarfsemi. 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 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga.

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. Hlutfjáráukningunni 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 hlutfjáráukningunni. Hlutar minnihluta leystist upp við viðskiptin.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.492 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 105.456 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 36.144 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.606 millj. kr. og var eiginfjárlutfall félagsins 34% í lok júní.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.788 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018 samanborið við 3.332 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018 var 2.387 millj. kr. samanborið við 2.083 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

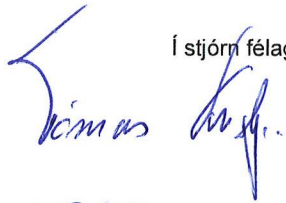
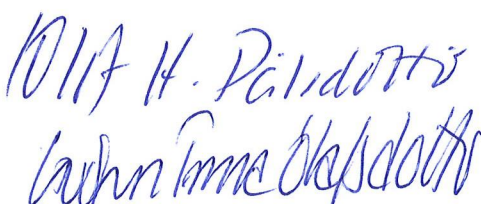
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og það er álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2018 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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 30. júní 2018 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 16. ágúst 2018.

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 2018, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildaraðkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit 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, 16. ágúst 2018.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2018

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2018	2017	2018	2017
	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur	1.917	1.689	3.788	3.332
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(611)	(535)	(1.212)	(1.065)
	<u>1.306</u>	<u>1.154</u>	<u>2.576</u>	<u>2.267</u>
Stjórnunarkostnaður	(92)	(91)	(189)	(184)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.214	1.063	2.387	2.083
Matsbreyting fjárfestingareigna 6	(232)	906	1.277	1.237
Rekstrarhagnaður	982	1.969	3.664	3.320
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	9	3	17	5
Fjármagnsgjöld	(951)	(846)	(1.816)	(1.435)
Hrein fjármagnsgjöld 5	(942)	(843)	(1.799)	(1.430)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	40	1.126	1.865	1.890
Tekjuskattur	(8)	(234)	(373)	(378)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	<u>32</u>	<u>892</u>	<u>1.492</u>	<u>1.512</u>
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,02	0,81	0,95	1,34

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

* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	101.936	97.255
Eignir til eigin nota		117	108
Fastafjármunir		102.053	97.363
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		837	862
Handbært fé		2.566	1.342
Veltufjármunir		3.403	2.204
Eignir samtals		105.456	99.567
Eigið fé			
Hlutfé		1.606	1.555
Varasjóðir		13.029	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur		11.345	9.237
Óráðstafað eigið fé		10.164	10.476
Eigið fé hluthafa móðurfélags		36.144	33.088
Hlutdeild minnihluta		0	1.564
Eigið fé		36.144	34.652
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir		59.628	53.431
Tekjuskattsskuldbinding		6.731	6.362
Langtímaskuldir		66.359	59.793
Vaxtaberandi skuldir		1.768	4.084
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.185	1.038
Skammtímaskuldir		2.953	5.122
Skuldir samtals		69.312	64.915
Eigið fé og skuldir samtals		105.456	99.567

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2018

	Skýr.	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 30. júní 2017							
Eigið fé 1. janúar 2017		1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Heildarhagnaður tímabilsins					1.512	0	1.512
Fært á bundið eigið fé				1.456	(1.456)	0	0
Eigið fé 30. júní 2017		1.555	11.820	6.451	11.027	0	30.853
1. janúar til 30. júní 2018							
Eigið fé 1. janúar 2018		1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652
Heildarhagnaður tímabilsins					1.368	124	1.492
Hlutfjárlækning		51	1.209		428	(1.688)	0
Fært á bundið eigið fé				2.108	(2.108)	0	0
Eigið fé 30. júní 2018		1.606	13.029	11.345	10.164	0	36.144

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.492	1.512
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir eigna til eigin nota		5	5
Matsbreyting fjárfestingareigna	(	1.277)	(1.237)
Hrein fjármagnsgjöld		1.799	1.430
Tekjuskattur		373	378
		<u>2.392</u>	<u>2.088</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		71	87
Breyting á rekstartengdum skuldum		147	(54)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>2.610</u>	<u>2.121</u>
Innheimtar vaxtatekjur		17	5
Greidd vaxtagjöld	(	1.293)	(1.046)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.334</u>	<u>1.080</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6	(3.992)	(2.275)
Söluverð fjárfestingareigna	6	641	523
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(25)	(12)
Söluverð eigna til eigin nota		7	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(3.369)</u>	<u>(1.764)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		8.933	9.384
Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting	(	2.300)	(3.196)
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	(	3.374)	(5.544)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.259</u>	<u>644</u>
Breyting á handbæru fé		1.224	(40)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.342</u>	<u>888</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>2.566</u>	<u>848</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(738)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		0	137
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	601
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	69)	(231)
Söluverð fjárfestingareigna		69	231

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 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 16. ágúst 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.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:

	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	17	5
Vaxtagjöld	(1.205)	(1.033)
Verðbætur	(611)	(402)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.816)	(1.435)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.799)	(1.430)

Á tímabilinu janúar til júní 2018 voru vaxtagjöld að fjárhæð 122 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð fyrir sama tímabil 2017 var 125 millj. kr.

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 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 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Bókfært verð 1. janúar	97.255	83.027
Fjárfesting á tímabilinu	4.114	3.013
Selt á tímabilinu	(710)	(754)
Matsbreyting á tímabilinu	1.277	1.237
Bókfært verð 30. júní	101.936	86.523

7. Önnur mál

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að felld verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Fallinn er dómur í málinu í Héraðsdómi Reykjanes þar sem félagið er sýknað af öllum kröfum Norðurturnsins. Norðurturninn hefur áfrýjað málinu til Landsréttar.

Þann 18. maí 2018 var undirritaður kaupsamningur á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Kaupin miðast við að heildarvirði (e. EV) HTO og FAST-2 sé metið á 22.717 millj. kr. Hluthafafundur FAST-1 hefur samþykkt kaupin. Viðskiptin eru háð skilyrðum um samþykki Samkeppniseftirlitsins og endanlegri fjármögnun kaupanda. Gangi viðskiptin eftir mun Reginn gefa út nýtt hlutafé að nafnverði 221 millj. hluti á genginu 24,53 og afhenda seljanda. Hefur hluthafafundur samþykkt heimild til stjórnar um hækkunina. Auk þess verða viðskiptin fjármögnuð með útgáfu á nýjum skuldabréfaflokki undir útgáfuramma Regins. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að þeim ljúki á 3. ársfjórðungi 2018.

Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

8. Ársfjórðungayfirlit

	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017
Leigutekjur	1.776	1.733	1.823	1.698	1.563
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	141	138	136	135	126
Rekstrartekjur	1.917	1.871	1.959	1.833	1.689
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(392)	(390)	(408)	(367)	(360)
Rekstur í fasteignum	(219)	(211)	(234)	(172)	(175)
Stjórnunarkostnaður	(92)	(97)	(74)	(89)	(91)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.214	1.173	1.243	1.205	1.063
Matsbreyting fjárfestingareigna	(232)	1.509	583	1.108	906
Rekstrarhagnaður	982	2.682	1.826	2.313	1.969
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	9	8	36	7	2
Fjármagnsgjöld	(951)	(865)	(673)	(642)	(846)
Hrein fjármagnsgjöld	(942)	(857)	(637)	(635)	(844)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	40	1.825	1.189	1.678	1.125
Tekjuskattur	(8)	(365)	(254)	(336)	(233)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	32	1.460	935	1.342	892
Skipting hagnaðar					
Hluthafar móðurfélags		1.336	904	1.331	892
Hlutdeild minnihluta		124	31	11	0
		1.460	935	1.342	892