

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2019

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 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. 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 1.055 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 136.708 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 43.079 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.826 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 32% í lok mars 2019.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.397 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019 samanborið við 1.871 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019 var 1.607 millj. kr. samanborið við 1.173 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

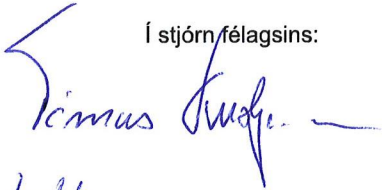




Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2019 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019.

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 2019 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 11. apríl 2019.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2019

| | Skýr. | 2019 1.1.-31.3. | 2018 1.1.-31.3. |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Rekstrartekjur | | 2.397 | 1.871 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | | (677) | (601) |
| | | 1.720 | 1.270 |
| Stjórnunarkostnaður | | (113) | (97) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | | 1.607 | 1.173 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 6 | 871 | 1.509 |
| Rekstrarhagnaður | | 2.478 | 2.682 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | | |
| Fjármunatekjur | | 9 | 8 |
| Fjármagnsgjöld | | (1.169) | (865) |
| Hrein fjármagnsgjöld | 5 | (1.160) | (857) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | 1.318 | 1.825 |
| Tekjuskattur | | (263) | (365) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | 1.055 | 1.460 |
| Skipting hagnaðar | | | |
| Hluthafar móðurfélags | | 1.055 | 1.336 |
| Hluthafar minnihluta | | 0 | 124 |
| | | 1.055 | 1.460 |
| Hagnaður á hlut: | | | |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | | 0,58 | 0,86 |

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2019

| | Skýr. | 31.3.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------|------------------------------------|----------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 6 | 133.531 | 128.748 |
| Eignir til eigin nota | | 112 | 115 |
| | | <u>Fastafjármunir</u> | <u>128.863</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | | 1.091 | 1.524 |
| Handbært fé | | 1.974 | 2.490 |
| | | <u>Veltufjármunir</u> | <u>4.014</u> |
| | | Eignir samtals | 136.708 |
| | | <u>136.708</u> | <u>132.877</u> |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | | 1.826 | 1.826 |
| Varasjóðir | | 16.965 | 16.965 |
| Bundinn hlutdeildarreikningur | | 15.671 | 14.331 |
| Óráðstafað eigið fé | | 8.617 | 8.902 |
| | | <u>Eigið fé</u> | <u>42.024</u> |
| | | <u>43.079</u> | <u>42.024</u> |
| Skuldir | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 7 | 77.163 | 77.534 |
| Leiguskuldir | 8 | 2.498 | 0 |
| Tekjuskattsskuldbinding | | 9.396 | 9.129 |
| | | <u>Langtímaskuldir</u> | <u>86.663</u> |
| | | <u>89.057</u> | <u>86.663</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | | 2.975 | 2.954 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | | 1.597 | 1.236 |
| | | <u>Skammtímaskuldir</u> | <u>4.190</u> |
| | | <u>4.572</u> | <u>4.190</u> |
| | | Skuldir samtals | 90.853 |
| | | <u>93.629</u> | <u>90.853</u> |
| | | Eigið fé og skuldir samtals | 132.877 |
| | | <u>136.708</u> | <u>132.877</u> |

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2019

| | Hlutafé | Varasjóðir | Bundinn hlutdeildar- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Hlutdeild minni- hluta | Samtals |
|--|---------|------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------|---------|
| 1. janúar til 31. mars 2018 | | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2018 | 1.555 | 11.820 | 9.237 | 10.476 | 1.564 | 34.652 |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | | | 1.336 | 124 | 1.460 |
| Fært á bundið eigið fé | | | 1.784 | (1.784) | | 0 |
| Eigið fé 31. mars 2018 | 1.555 | 11.820 | 11.021 | 10.028 | 1.688 | 36.112 |
| 1. janúar til 31. mars 2019 | | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2019 | 1.826 | 16.965 | 14.331 | 8.902 | 0 | 42.024 |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | | | 1.055 | | 1.055 |
| Fært á bundið eigið fé | | | 1.340 | (1.340) | | 0 |
| Eigið fé 31. mars 2019 | 1.826 | 16.965 | 15.671 | 8.617 | 0 | 43.079 |

Skýringar á bls. 8 - 11 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2019

| | Skýr. | 2019 1.1.-31.3. | 2018 1.1.-31.3. |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | 1.055 | 1.460 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Afskriftir eigna til eigin nota | | 3 | 3 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | (| 871) | (1.509) |
| Hrein fjármagnsgjöld | | 1.160 | 857 |
| Tekjuskattur | | 263 | 365 |
| | | <u>1.610</u> | <u>1.176</u> |
| Breyting á rekstrartengdum eignum | | 431 | 171 |
| Breyting á rekstrartengdum skuldum | | 307 | 140 |
| Handbært fé frá rekstri fyrir vexti | | <u>2.348</u> | <u>1.487</u> |
| Innheimtar vaxtatekjur | | 9 | 8 |
| Greidd vaxtagjöld | (| 900) | (567) |
| Handbært fé frá rekstri | | <u>1.457</u> | <u>928</u> |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | 6 | (1.213) | (2.836) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 6 | 0 | 273 |
| Fjárfesting í eignum til eigin nota | | (2) | (10) |
| Fjárfestingarhreyfingar | | <u>(1.215)</u> | <u>(2.573)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Tekin ný langtímalán | 7 | 1.500 | 4.136 |
| Vaxtaberandi skammtímaskuldir, breyting | 7 | 0 | (431) |
| Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda | 7 | (2.238) | (2.373) |
| Afborganir leiguskulda | 8 | (20) | 0 |
| Fjármögnunarhreyfingar | | <u>(758)</u> | <u>1.332</u> |
| Breyting á handbæru fé | | (516) | (313) |
| Handbært fé í ársbyrjun | | <u>2.490</u> | <u>1.342</u> |
| Handbært fé í lok tímabilsins | | <u>1.974</u> | <u>1.029</u> |
| Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | | |
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna | | 0 | (352) |
| Söluverð fjárfestingareigna | | 0 | 352 |

Skýringar á bls. 8 - 11 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 2019 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 um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur 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 2018.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 11. apríl 2019.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 8. 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:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------------|------------|
| | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3. |
| Vaxtatekjur | 9 | 8 |
| Vaxtagjöld | (781) | (541) |
| Verðbætur | (388) | (324) |
| Fjármagnsgjöld samtals | (1.169) | (865) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (1.160) | (857) |

Á tímabilinu janúar til mars 2019 voru vaxtagjöld að fjárhæð 95 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð árið 2018 var 107 millj. kr. Vextir taka mið af kjörum á lánalínum félagsins á hverjum tíma.

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 2018. Sundurlíðun leigueigna má sjá í skýringu 8.

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:

| | Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar | Leigu- eignir | Samtals |
|--|---|------------------|---------|
| Bókfært verð | | | |
| Staða 1.1.2019 | 128.748 | 2.575 | 131.323 |
| Fjárfesting á tímabilinu | 1.309 | 0 | 1.309 |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda | 0 | 28 | 28 |
| Matsbreyting tímabilsins | 891 | (20) | 871 |
| Staða 31.3.2019 | 130.948 | 2.583 | 133.531 |
| Bókfært verð | | | |
| Staða 1.1.2018 | 97.255 | 0 | 97.255 |
| Fjárfesting á tímabilinu | 2.943 | 0 | 2.943 |
| Selt á tímabilinu | (625) | 0 | (625) |
| Matsbreyting tímabilsins | 1.509 | 0 | 1.509 |
| Staða 31.3.2018 | 101.082 | 0 | 101.082 |

7. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

| | 2019 1.1.-31.3. | 2018 1.1.-31.3. |
|---|--------------------|--------------------|
| Vaxtaberandi skuldir | | |
| Staða 1.1 | 80.488 | 57.515 |
| Ný lántaka | 1.500 | 4.142 |
| Afborganir og uppgreiðslur langtímalána | (2.238) | (2.373) |
| Verðbætur | 388 | 324 |
| Breyting á vaxtaberandi skammtímalánum | 0 | (431) |
| Staða 31.3 | 80.138 | 59.177 |

8. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningskil

Samstæðan hefur innleitt reikningskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Leigutaki færir nýtingarrétt til eignar sem leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Skýringar, frh.:

8. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil, frh:

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 2.575 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigueign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

Samstæðan hefur beitt IFRS 16 á þá samninga sem voru skilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17 við árslok 2018. Hins vegar er skilgreiningunni í IFRS 16 beitt á alla nýja leigusamninga frá og með 1.1.2019.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 6 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

| | Lóðir undir byggingar | | |
|---|-----------------------|-----------|---------|
| | Samstæðunnar | Byggingar | Samtals |
| Leigueignir | | | |
| Staða 1.1.2019 | 1.988 | 587 | 2.575 |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda | 0 | 28 | 28 |
| Matsbreyting tímabilsins | 0 | (20) | (20) |
| Staða 31.3.2019 | 1.988 | 595 | 2.583 |
| Leiguskuldir | | | |
| Staða 1.1.2019 | 1.988 | 587 | 2.575 |
| Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna | 0 | 28 | 28 |
| Afborganir leiguskulda | 0 | (20) | (20) |
| Næsta árs afborganir leiguskulda færðar meðal annarra skammtímaskulda | 0 | (85) | (85) |
| Staða 31.3.2019 | 1.988 | 510 | 2.498 |
| Fjárhæðir í rekstrarreikningi | | | |
| Matsbreyting | 0 | (20) | (20) |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum | (33) | (6) | (39) |
| Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals | (33) | (26) | (59) |
| Fjárhæðir í sjóðstreymi | | | |
| Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum | (33) | (6) | (39) |
| Afborganir leiguskulda | 0 | (20) | (20) |
| Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals | (33) | (26) | (59) |

Skýringar, frh.:

9. Ársfjórðungayfirlit

| | 1F 2019 | 4F 2018 | 3F 2018 | 2F 2018 | 1F 2018 |
|--|--------------|------------|------------|-----------|--------------|
| Leigutekjur | 2.251 | 2.306 | 1.922 | 1.776 | 1.733 |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 146 | 138 | 134 | 141 | 138 |
| Rekstrartekjur | 2.397 | 2.444 | 2.056 | 1.917 | 1.871 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (484) | (466) | (452) | (392) | (390) |
| Rekstur í fasteignum | (193) | (235) | (155) | (219) | (211) |
| Stjórnunarkostnaður | (113) | (99) | (90) | (92) | (97) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 1.607 | 1.644 | 1.359 | 1.214 | 1.173 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 871 | 978 | 655 | (232) | 1.509 |
| Rekstrarhagnaður | 2.478 | 2.622 | 2.014 | 982 | 2.682 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | | | | |
| Fjármunatekjur | 9 | 24 | 10 | 9 | 8 |
| Fjármagnsgjöld | (1.169) | (1.533) | (1.054) | (951) | (865) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (1.160) | (1.509) | (1.044) | (942) | (857) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 1.318 | 1.113 | 970 | 40 | 1.825 |
| Tekjuskattur | (263) | (206) | (194) | (8) | (365) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | 1.055 | 907 | 776 | 32 | 1.460 |
| Skipting hagnaðar | | | | | |
| Hluthafar móðurfélags | 1.055 | 907 | 776 | 32 | 1.336 |
| Hlutdeild minnihluta | 0 | 0 | 0 | 0 | 124 |
| | 1.055 | 907 | 776 | 32 | 1.460 |