

Árshlutareikningur Regins fyrstu 6 mánuði ársins 2022

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. júní 2022 var samþykktur af stjórn þann 22. ágúst 2022.

- Rekstrartekjur námu 5.760 m.kr.
- Leigutekjur hækka um 10% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 3.910 m.kr. og hækkar um 11% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils er 174.341 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 6.329 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 3.664 m.kr. samanborið við 3.241 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 2.511 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 2.867 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 106.542 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 96.086 m.kr. í lok árs 2021. Skuldahlutfall var 62,3% í lok tímabilsins og hækkar úr 60,8% frá síðustu áramótum.
- Eiginfjárhlutfall er 30,5%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 2,02 en var 1,78 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. júní sl. voru 517.

Rekstur og afkoma

Afkoma félagsins er í samræmi við áætlanir og er reksturinn stöðugur og traustur. Mikill og vaxandi kraftur virðist einkenna atvinnulífið. Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er góð, vanskil í lágmarki og greinileg merki um aukin umsvif í ferðageiranum. Greiðslugeta og greiðsluvilji viðskiptamanna félagsins er kominn í eðlilegt horf. Óvissa vegna COVID-19 er að mati stjórnenda félagsins hverfandi og hefur ekki áhrif á leigutaka. Í reikningum félagsins hefur verið tekið tillit til allra þeirra óvissupátta sem stóðu eftir varðandi uppgjör frá COVID tímabilum. Rekstrartekjur á fyrrihluta ársins námu 5.760 m.kr. og þar af námu leigutekjur 5.419 m.kr. Hækkun leigutekna á öðrum ársfjórðungi frá sama tímabili í fyrra var 12%. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu yfir þetta tímabil sem hafa áhrif á leigutekjur. Mismunur á tekjum frá keyptum og seldum eignum er um 70 m.kr. til hækkunar.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 3.910 m.kr. sem er um 11% hærra en á sama tímabili í fyrra.

Eignasafn og efnahagur

Virði eignasafns félagsins er metið á 171.028 m.kr. Þar af eru þróunareignir metnar á 7.639 m.kr. Safnið samanstendur nú af 109 fasteignum sem alls eru um 381 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 98% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildar matsbreyting á fyrstu 6 mánuðum ársins nam 6.329 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 30,5% (skilyrði 25%) en ekki eru lengur til staðar vaxtaþekjuskilyrði á samstæðu Regins. Í lok tímabilsins var handbært fé 2.867 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínunum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á horfur framundan.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum. Á fyrstu sex mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar vegna 16.000 m² sem er um 17% aukning frá sama tímabili fyrir ári. Árið hefur einkennst af umfangsmiklum verkefnum við endurgerð og standsetningu leiguryrma í núverandi eignasafni. Það sem af er ári hafa orðið nokkrar tafir á þessum verkefnum sem rekja má til þenslu í byggingargeiranum og skorts á aðföngum. Þessar tafir hafa valdið drætti á afhendingu nokkurra leiguryrma, sem nú sér fyrir endann á.

Í kjölfar undirritunar leigusamnings um heilsugæslustöð á Akureyri fyrir Heilbrigðisstofnun Norðurlands þá hafa framkvæmdir hafist að Sunnuhlíð 12. Sú framkvæmd mun standa yfir fram á haust 2023.

Kaup félagsins á eignunum Hafnarstræti 17-19, Hafnarstræti 18 og Þingholtsstræti 2-4. eru rágengin. Kraftmikill hótél- og gistirekstur er í þeim eignum sem hafa verið afhentar félaginu þ.e. Hafnarstræti 17-19 og Þingholtsstræti 2- 4.

Í framhaldi af undirritun sáttar milli Samkeppniseftirlitsins og Haga hf. vegna fyrirhugaðra viðskipta um uppbyggingu fasteignapróunarfélags Klasa ehf., hefur verið unnið í frágangi þeirra viðskipta. Framlag Regins til próunarfélagsins samanstendur af þróunar- og sölueignum sem alls eru metnar á 3.912 m.kr. Undirbúningi við að flytja eignasafn yfir í þróunarfélagið er lokið. Alls eru það 16 sölueignir og 5 lóðir sem mynda það eignasafn sem Reginn leggur til inn í þróunarfélagið. Hluti tekjuberandi sölueignanna hefur verið seldur og mun söluandvirði þeirra, sem nemur um 1.100 millj. kr., verða hluti viðskiptanna. Áhrif viðskiptanna á hagnað fyrir skatt eru 651 m.kr. og koma þau að fullu fram í virðismati fjárfestingareigna 30. júní 2022. Ráðgjafi Regins í viðskiptunum er Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans.

Í byrjun ársins var kauptilboð félagsins í Dvergshöfða 4 samþykkt, um er að ræða 10.000 m² skrifstofubyggingu sem staðið hefur uppsteypt að hluta sl. 14 ár. Þessi kaup eru nú frágengin. Fljótlega eftir kaupin hóf félagið markaðssetningu verkefnisins auk vinnu við að endurhanna verkefnið frá grunni. Upphaf að endurhönnun verkefnisins var alþjóðleg arkitektasamkeppni þar sem sett voru metnaðarfull markmið m.a. varðandi sjálfbærni, snjalllausnir, sveigjanleika og hagkvæmni. Nú standa yfir viðræður við væntanlega leigutaka og er vænst að þeim ljúki í haust. Samhliða er unnið að forhönnun verkefnisins með svissneskum arkitektum sem urðu hlutskarpastir í samkeppninni.

Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst sl. og hafa þá þrjár nýjar verslanir og sjö veitingastaðir bæst við Hafnartorg. Með því hefur Hafnartorg stækkað umtalsvert og fjölgað í flóru þeirra glæsilegu verslana og vandaðra veitingastaða auk menningartengdrar starfsemi á svæðinu. Við opnun þessa nýja hluta Hafnartorgs er nýting Hafnartorgs orðin 90% en fimm útleigubil sem eru á besta stað á svæðinu verða leigð út síðar á árinu. Ætlunin er að Hafnartorg og ekki síst Hafnartorg Gallery verði í lykilhlutverki við að gefa fólki færi á njóta lífsins í miðborginni frá morgni til kvölds allt árið um kring.

Opnun Hafnartorgs Gallery markar um leið tímamót í borginni því nú eru lokaskrefin tekin í langri uppbyggingarsögu á svæðinu milli Lækjartorgs og Hörpu, einu stærsta og mikilvægasta þróunarverkefni borgarinnar frá upphafi, þar sem ný íbúabyggð, atvinnustarfsemi, almenningsrými, verslun og þjónusta auk ráðstefnuhalds og menningarinnarstarfs í Hörpu bætast við miðborgina. Uppbyggingu á svæðinu lýkur síðar á þessu ári þegar framkvæmdum við nýtt hús Landsbankans lýkur.

Fjármögnun / Endurfjármögnun

Félagið tók VTR lán að fjárhæð 4.290 m.kr. í júní sem nýtt voru til fjármögnunar á kaupum fasteigna og þróunareigna sem fjárfest var í á öðrum ársfjórðungi. Unnið er að undirbúningi endurfjármögnunar skuldabréfaflokks sem tengist Egilshöll. Áætluð tímasetning er október nk., lánsloforð vegna brúarfjármögnunar liggur fyrir.

Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársfjórðungsins. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til. Umhverfisskýrslu fyrir ársfjórðunginn og samanburð við fyrri tímabil er að finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörðs boðar Reginn hf. til opins kynningarfundar þriðjudaginn 23. ágúst nk. kl. 8:30 í Hafnartorgi Gallery. Gengið er inn um aðalinngang Hafnartorgs Gallery á Geirsgötu 17 en einnig er innangengt með rúllustiga beint úr bílakjallara undir Hafnartorgi. Innkeyrslur í bílakjallarann eru hjá Hörpu og á Geirsgötu. Hluthafar, fjárfestar og markaðsaðilar eru sérstaklega boðnir velkomnir á fundinn.

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins hf. mun kynna uppgjör fyrstu sex mánaða ársins 2022 og svara spurningum að lokinni kynningu. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@reginn.is.

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://vimeo.com/event/2333433/embed/3731d56b78>

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu sex mánaða ársins og kynningargögn á www.reginn.is/fjarfestavefur

Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson
Forstjóri Regins hf.
Sími: 512 8900 / 899 6262