

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

2023

ÁRSREIKNINGUR  
SAMSTÆÐUNNAR

REGINN HF.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogi  
+354 512 8900  
reginn.is

# Efnisyfirlit

---

|   |    |
|---|----|
| Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra.....                | 2  |
| Áritun óháðs endurskoðanda .....                                | 7  |
| Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023..... | 11 |
| Efnahagsreikningur 31.desember 2023 .....                       | 12 |
| Eiginfjárfirlit árið 2023.....                                  | 13 |
| Sjóðstremisýfirlit ársins 2023.....                             | 14 |
| Skýringar.....  | 15 |
| Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað) .....                        | 37 |
| Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað).....                     | 38 |
| Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað) .....                 | 41 |
| Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað).....      | 51 |

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Regins og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 14 dótturfélög. Reginn er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi.

Reginn er brautryðjandi og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Reginn fjárfestir til langs tíma í fasteignum með sérstaka áherslu á eftirsóttu kjarna þar sem umhverfisleg sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við að skapa sjálfbæra kjarna framtíðarinnar. Félagið hefur sett sér stefnu og markmið um skiptingu eignasafnsins eftir staðsetningu, atvinnugreinum, viðskiptavinum og umhverfisvottun fasteigna. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Reginn telur grænar áherslur fyrirtækja vera einn af lykilþáttum í rekstri þeirra og telur að með samfélagslega ábyrga hugsun að leiðarljósi verði til ný viðskiptatækifæri og fyrirtæki verði samkeppnishæfari til framtíðar.

Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana. Meginstarfssvæði félagsins er á höfuðborgarsvæðinu þar sem yfir 90% af eignum og tekjum félagsins eru. Útleigu og rekstri félagsins er skipt upp í þrjú álika stóra starfshætti; Verslun og þjónusta, Opinberir aðilar og Atvinnuhúsnæði og almennur markaður. Félagið á 99 fasteignir sem alls eru um 372 þús. m<sup>2</sup> að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind, Katrínartún 2 (Höfðatorg) og Egilshöll.

## Starfsemi ársins

Þrátt fyrir nokkra óvissu í efnahagsumhverfi hefur eftirspurn eftir húsnæði félagsins verið góð á árinu. Í lok árs var lítið um laus rými í safni félagsins og endurspeglar hátt útleiguhlutfall félagsins það. Útleiguhlutfall félagsins var 97% í lok ársins 2023. Félagið hefur undanfarin ár sett markmið um hlutdeild opinberra aðila af leigutekjum og hefur sú hlutdeild haldist nokkuð stöðug síðustu misseri. Á árinu 2023 voru 33% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið 45%. Afkoma ársins var í takt við uppfærða rekstraráætlun sem birt var í kjölfar hálfársuppgjör í ágúst 2023.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en gerðir voru 99 leigusamningar á árinu fyrir um 27.147 m<sup>2</sup>.

Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Nánar er fjallað um stýringu áhættu í skýringum 21-25. Félagið mætir helstu áhættum með því að halda sterkri eiginfjá- og lausafjárstöðu ásamt tryggu aðgengi að lánsfjármagni.

## Starfshætti

### Verslun og þjónusta

Innan þessa starfshattar er starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmisskonar þjónustustarfsemi. Rúmlega 74% af eignasafni Regins í verslun og þjónustu er staðsett í kjörnum Regins sem þýðir að á þeim svæðum er þétt og fjölbreytt byggð. Aukinn þéttleiki og fjölbreytt byggð styðja við verslun þar sem íbúar, starfsfólk, viðskiptavinir og jafnvel ferðamenn á kjarnasvæðum velja oftar en ekki að sækja verslun og þjónustu á svæðum nálægt vinnustað og/eða heimili. Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst 2022 og var árið 2023 því fyrsta heila rekstrarár svæðisins. Veltuaukning rekstraraðila á Hafnartorgi nam 36% milli ára. Mikill uppgangur hefur verið í verslun á Íslandi undanfarin ár. Þrátt fyrir aukna samkeppni frá netverslun, bæði innlendri og erlendri, hefur innlend verslun styrkt sig í sessi. Útleiguhlutfall í Smáralind er 99% og var velta rekstraraðila í Smáralind sú mesta frá upphafi.

### Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum

Ríki og sveitarfélög hafa verið vaxandi í viðskiptavinahópi félagsins en félagið hefur frá upphafi unnið að aukinni hlutdeild á þeim markaði. Reynsla félagsins á þessu sviði, þ.e. útleigu og veitingu stoðþjónustu hefur gert það að verkum að mikil þekking er innan félagsins á útleigu fasteigna með áherslu á samstarfsverkefni þar sem leigutökum er boðin stoðþjónusta. Dæmi um vel heppnuð verkefni innan þessa starfshattar eru Egilshöll í Grafarvogi, skólamannvirki í Hafnarfirði, leikskólar í Garðabæ, Reykjavík og Hafnarfirði, Hjúkrunarheimilið Sóltún og fjöldi skrifstofubygginga m.a. höfuðstöðvar Vegagerðarinnar, Tryggingastofnunar og Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Í dag er um þriðjungur af eignasafni Regins í leigu til opinberra aðila og er stærsti leigutakinn Reykjavíkurborg, hvort sem lítið er til fermetra eða tekna, en um 14% af tekjum Regins koma frá Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 10% af heildartekjum.

## Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður

Innan þessa starfsþáttar er allt skrifstofuhúsnæði í eignasafni félagsins sem ekki er leigt út til opinberra aðila, skrifstofusetur, allt iðnaðar-, geymslu- og lagerhúsnæði, auk hótela félagsins. Eignasafnið er mjög fjölbreytt og á félagið því auðvelt með að bjóða lausnir sem henta fyrirtækjum með ólíkar þarfir og að bjóða lausnir ef þarfir fyrirtækja taka breytingum.

Á árinu 2023 hefur verið stöðug og nokkuð sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á almennum markaði og hefur útleiga gengið vel. Áfram er mikil eftirspurn eftir hágæða skrifstofuhúsnæði og minna lagerhúsnæði. Félagið hefur getað brugðist vel við eftirspurn eftir hágæða rýmum svo sem á Höfðatorgi, Ofanleiti, hraunum í Garðabæ og víðar.

Mikil eftirspurn er eftir rýmum á skrifstofusetrum félagsins sem eru tvö, á Tryggvagötu 11 og Ármúla 6. Skrifstofusetrum er ætlað að mæta aukinni eftirspurn og þörf meðal minni fyrirtækja og aðila sem þurfa lítil rými. Þessir aðilar hafa síðan tækifæri á að vaxa áfram innan félagsins.

Meðal stærstu leigutaka starfsþáttarins eru Kvika banki, Verkís, Landsbankinn, Íslandsbanki, Hótel Kea og Hótel Klettur.

## Sjálfbærni

Síðastliðin ár hefur Reginn unnið áfram að því að samþætta sjálfbærni rekstri félagsins með sjálfbærnistefnu félagsins að leiðarljósi sem byggir á þeim sjö Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á. Félagið hefur sett sér mælanleg markmið sem endurskoðuð eru reglulega miðað við fyrri árangur og áætluð verkefni.

Árið 2023 var sérstök áhersla lögð á undirbúning félagsins fyrir birtingu sjálfbærniupplýsinga samkvæmt nýrri tilskipun um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja. Unnin var tvöföld mikilvægisgreining fyrir félagið með aðkomu hagaðila ásamt því að unnið var að flokkunarreglugerð ESB. Vinna hófst við frekari greiningu á kolefnisspori Regins sem einnig nýtist við setningu loftslagsmarkmiða fyrir félagið samkvæmt SBTi aðferðafræðinni sem stefnt er að klára á árinu 2024.

Unnið var að ýmsum verkefnum í félaginu sem miða að aukinni sjálfbærni en m.a. var ný snjallsorpsstöð tekin í notkun í Katrínartúni 2 og hafist var handa við framkvæmdir á nýrri snjallsorpsstöð í Egilshöll, sem stefnt er á að opna um mitt ár 2024. Vinna hélt áfram við vottun fasteigna félagsins með BREEAM In-use vottuninni en á árinu fékk Egilshöll vottun og lögð var inn umsókn um endurvottun Katrínartúns 2. Hlutfall vottaðra fasteigna í eignasafni Regins er því komið í 36% í lok árs 2023. Reginn hélt áfram að styðja við orkuskiptin með uppsetningu rafhleðslustöðva en fyrstu hraðhleðslustöðinni var komið upp við Smáralind í lok árs. Vinna hélt áfram við að greina orkunotkun í stærri fasteignum félagsins og útskiptingu í LED lýsingu.

Á árinu var unnið að því að upplýsa starfsfólk um sjálfbærnitengd verkefni félagsins bæði á reglulegum fundum og á grænni viku sem haldin var með fyrirlestrum um sjálfbærni, umhverfismerkingar og fróðleiksmolum um hvernig hægt er að nýta auðildir jarðarinnar betur. Starfsfólk tók einnig þátt í vinnuhópum með öðrum fyrirtækjum, félagasamtökum og stofnunum sem snúa að sjálfbærni og sótti ráðstefnur um málefnið.

## Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik) með ýmsum fyrirvörum, meðal annars samþykki hlutahafafundar um hækkun hlutafjár Regins hf. til að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í Eik og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Hlutafjárlaun var samþykkt á hluthafafundi Regins þann 12. október 2023. Þann 10. júlí 2023 birti Reginn opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar. Rannsókn Samkeppniseftirlitsins á samkeppnislegum áhrifum samrunans er yfirstandandi. Þann 7. febrúar 2024 bárust Regin frumniðurstöður Samkeppniseftirlitsins og hefur tilboðsfrestur til hluthafa Eikar verið framlengdur til 15. apríl 2024. Reginn hefur frest til 21. febrúar nk. til að skila inn athugasemdum og mun leitast eftir því að ná sáttum við Samkeppniseftirlitið um útfærslu viðskiptanna.

Stærstur hluti eignasafns Eikar fellur vel að stefnuáherslum Regins. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að fasteignasafn Eikar verði straumlinulagað með hliðsjón af stefnumörkun Regins um uppbyggingu á sterkum kjörnum og sjálfbærni. Það felur meðal annars í sér að ákveðnar eignir verða seldar auk þess að meirihluti þeirra eigna sem teljast til þróunareigna verði seldar á markaði en minnihluti þróaðar í samstarfi við sérhæfðan aðila með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Sérstök áhersla verður lögð á útleigu stórra eininga til opinberra aðila og skráðra fyrirtækja til að lágmarka mótaðilaáhættu. Langtímamarkmið sameinaðs félags verður að yfir 40% leigutekna komi frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Viðskiptin eru talin geta leyst úr læðingi hagræðingarmöguleika sem metnir eru á bilinu 300-500 m.kr. á ársgrundvelli, án viðskipta- og einskiptiskostnaðar, sem skapar aukið virði fyrir hluthafa. Nánari umfjöllun má finna í skýringu 30.

### Fjármögnun

Árið 2023 litaðist af hækkandi vöxtum og háu verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið gaf út tvo nýja græna skuldabréfaflokka á árinu 2023 fyrir samtals 7.580 millj.kr sem nýttir voru að hluta til endurfjármögnunar lána en einnig til fjármögnunar á þróun eignasafns félagsins. Græn fjármögnun nam 40% í lok árs 2023 samanborið við 38% í lok árs 2022. Enginn lán eru á gjalddaga á árinu 2024. Miklar hækkanir urðu á kjörum á skuldabréfamörkuðum í september 2023 sem gekk að hluta til baka síðustu vikur ársins en ljóst er að þróun vaxtastigs mun hafa áhrif á þau kjör sem félaginu býðst muni það sækja fjármögnun á árinu 2024.

### Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og - gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur haldist stöðug sem skýrist m.a. af vexti í komu ferðamanna til landsins og auknum umsvifum efnahagslífsins. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun þeirra á árinu 2024 um 2% frá fyrra ári.

Áframhaldandi eldsumbrot á Reykjanesi gætu haft bein og/eða óbein áhrif á efnahagsumhverfið á næstu misserum en áhrif þeirra eru þó óljós. Reginn á eina fasteign á Reykjanesi.

### Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 13.777 millj.kr á árinu 2023 (2022: 12.197 millj.kr). Þar af voru leigutekjur ársins 13.026 millj.kr. Birt rekstraráætlun fyrir árið 2023 gerði ráð fyrir að leigutekjur yrðu 12.900-13.100 millj.kr. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 4.369 millj.kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu 9.408 millj.kr. árið 2023 (2022: 8.368 millj.kr.). Birt rekstraráætlun fyrir árið 2023 gerði ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 9.400 – 9.600 millj.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 6.518 millj.kr., sölutap af sölu fjárfestingareigna 85 millj.kr. og afskriftir af eignum til eigin nota 35 millj.kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 11.566 millj.kr. og tekjuskattur 1.004 millj.kr. Hagnaður ársins var 3.818 millj.kr. (2022: 2.914 millj.kr.) Hagnaður á hlut var 2,11 árið 2023 (2022: 1,61).

Heildareignir samstæðunnar námu 192.865 millj.kr. í árslok 2023 (2022: 181.337 millj.kr) samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 179.446 millj.kr. (2022: 170.425 millj.kr). Eigið fé félagsins var 57.778 millj.kr. í lok árs (2022: 53.960 millj.kr.). Þar af var hlutafé félagsins 1.809 millj.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 30,0% í lok árs (2022: 29,8%). Vaxtaberandi lán voru í árslok árs 116.351 millj.kr. þar af voru 3.771 millj.kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 3.171 millj.kr og ónýttar lánsheimildir 4.700 millj.kr. Ársverk voru 66 og 67 stöðugildi í árslok.

Handbært fé frá rekstri var 5.455 millj.kr. (2022: 4.911 millj.kr.). Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 4.378 millj.kr. á árinu 2023 (2022: 11.748 millj.kr.). Tekin voru ný græn lán fyrir 7.580 millj.kr. og greiddi félagið upp lán fyrir 4.380 millj.kr.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 29.

Samkvæmt nágildandi arðgreiðslustefnu dags. 5. apríl 2022 skal við ákvörðun um fjárhæð arðgreiðslu líta til þess að félagið viðhaldi sterki fjárhagsstöðu og tekið sé mið af áhættu í innra og ytra umhverfi og að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með hliðsjón af markmiðum félagsins um vöxt og í því skyni að viðhalda traustri fjárhagsstöðu er lögð fram sú tillaga að ekki verði greiddur út arður og afkoma ársins verði færð á óráðstafað eigið fé.

### Hlutafé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.809.546.970 kr. Á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 var hlutafé lækkað um 13.605.127 kr. að nafnverði eða sem nemur 13.605.127 hlutum. Lækkunin tók til eigin hluta félagsins sem félagið eignaðist með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar. Félagið greiddi 499.999.971 kr. fyrir þessi hluti á árinu 2022.

Hlutaféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 522 í ársbyrjun en 638 í árslok. Eignarhlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

|   | Virkur eignarhlutur |               |
|---|---------------------|---------------|
|   | 2023                | 2022          |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins       | 12,51%              | 10,56%        |
| Brú lífeyrissjóður                        | 11,32%              | 10,17%        |
| Lífeyrissjóður verzlunarmanna             | 10,68%              | 10,67%        |
| Birta lífeyrissjóður                      | 9,15%               | 8,75%         |
| Gildi lífeyrissjóður                      | 7,85%               | 7,88%         |
| Festa - lífeyrissjóður                    | 4,35%               | 3,97%         |
| Arion banki hf.                           | 4,24%               | 3,99%         |
| Stapi lífeyrissjóður                      | 4,04%               | 4,56%         |
| Frjálsi lífeyrissjóðurinn                 | 3,64%               | 3,97%         |
| Sigla ehf.                                | 3,59%               | 3,41%         |
| Samtals eignarhlutur tíu stærstu hluthafa | <b>71,37%</b>       | <b>67,93%</b> |
| Aðrir hluthafar samtals                   | 28,63%              | 32,07%        |

Félagið á enga eigin hluti í lok árs. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundi fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 var samþykkt heimild til stjórnar til að kaupa hlutabréf í félaginu þannig það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Heimildin gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 var samþykkt að ekki yrði greiddur yrði út arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs, ársins 2022.

Á hluthafafundi félagsins 12. október 2023 var samþykkt að veita stjórn félagsins heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 1.670.351.049 að nafnvirði með áskrift nýrra hluta til þess að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í allt hlutafé í Eik fasteignafélagi hf.

Fjallað er um breytingar á eigin fé í eiginfjárfirliti og skýringu 15.

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Tilnefningarnefnd var skipuð á árinu 2018 en markmiðið með skipan nefndarinnar er að tryggja hæfni, reynslu og þekkingu stjórnarmanna og gagnsæi við stjórnarkjör. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Stjórn félagsins í árslok 2023 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, Benedikt Olgeirsson, Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Heiðrún Emilía Jónsdóttir og er því hlutfall kvenna í stjórn 60% en karla 40%. Uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja þrjár karlar (50%) og þrjár konur (50%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 43% og karla 57%.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2023. Sjálfbæriskýrslan er aðgengileg á heimasíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Reginn hefur skilgreint megináhættur og lykilmælikvarða í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og efnahagslega þætti. Í tilvísunartöflu sem einnig er birt á heimasíðu félagsins eru birtir 30 mælikvarðar þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja tengdum UFS málaflokkum. Þá er umfjöllun um nýja reglugerð sem innleidd var í lög þann 1. júní 2023, flokkunarreglugerðin, þar sem metið er hversu stórt hlutfall tekna, rekstrar- og fjárfestingargjalda eru umhverfislega sjálfbær skv. reglugerðinni.

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra frh.

---

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Ársreikningur Regins hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2023-12-31-is.zip hefur verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2023, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2023 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogi, 14. febrúar 2024.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Regins hf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. fyrir árið 2023. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2023, efnahag hennar 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Reginn hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Reginn hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2023. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

### Megináhersla við endurskoðun

#### Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2023 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 182.737 millj. kr. eða 94,7% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2023. Matsbreyting ársins færð í rekstrarreikning var jákvæð um 6.518 millj. kr.

Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

### Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði samstæðunnar. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 11.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga Deloitte á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í samstæðuársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar, sjá skýringu 11.

### Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungayfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttayfirlýsing, óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar og óendurskoðaðar skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá er talin staðfesting er varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra sem kemur fram hér á eftir.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfærðar. Ef við, á grundvelli þeirrar vinnu sem við höfum framkvæmt í tengslum við þessar upplýsingar, komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Regins hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitungu við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem aðra staðfestingarvinnu og sjálfbærniáðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Reginn hf.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

### Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna

#### Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Regins hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Regins hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2023-12-31-is.zip hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Regins hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2023-12-31-is.zip hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

### **Kosning endurskoðanda**

Deloitte var kjörið endurskoðandi Regins hf. á hlutahafafundi félagsins þann 2. febrúar 2024.

Kópavogur, 14. febrúar 2024.

### **Deloitte ehf.**

Ingvi Björn Bergmann

endurskoðandi

Ársreikningur Regins hf. fyrir árið 2023 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

|  | Skýr. | 2023         | 2022         |
|--|-------|--------------|--------------|
| Leigutekjur                                |       | 13.026       | 11.508       |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum         |       | 751          | 689          |
| Rekstrartekjur                             | 4,5   | 13.777       | 12.197       |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna       |       | ( 2.613)     | ( 2.325)     |
| Rekstur í fasteignum                       |       | ( 1.032)     | ( 879)       |
| Stjórnunarkostnaður                        |       | ( 723)       | ( 626)       |
| Rekstrarkostnaður                          | 4,6   | ( 4.369)     | ( 3.829)     |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu       |       | 9.408        | 8.368        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna            | 11    | 6.518        | 5.993        |
| Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna     | 11    | ( 85)        | 126          |
| Afskrift eigna til eigin nota              | 12    | ( 35)        | ( 21)        |
| Rekstrarhagnaður                           |       | 15.806       | 14.466       |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b> |       |              |              |
| Fjármunatekjur                             |       | 250          | 112          |
| Fjármagnsgjöld                             |       | ( 11.816)    | ( 11.082)    |
| Hrein fjármagnsgjöld                       | 9     | ( 11.566)    | ( 10.970)    |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna    | 10    | 581          | 205          |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                  |       | 4.821        | 3.701        |
| Tekjuskattur                               | 19    | ( 1.004)     | ( 787)       |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>    |       | <b>3.818</b> | <b>2.914</b> |
| <b>Hagnaður á hlut</b>                     |       |              |              |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut   | 16    | 2,11         | 1,61         |

Skýringar á bls. 15-36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2023

|  | Skýr. | 2023           | 2022           |
|--|-------|----------------|----------------|
| <b>Eignir</b>                              |       |                |                |
| Fjárfestingareignir                        | 11    | 182.737        | 173.739        |
| Eignir til eigin nota                      | 12    | 294            | 246            |
| Leigudreifing                              | 5     | 440            | 525            |
| Skuldabréfaeign og langtímakröfur          |       | 92             | 0              |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum          | 10    | 5.031          | 4.552          |
| Fastafjármunir                             |       | 188.593        | 179.063        |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur   | 13    | 1.101          | 905            |
| Handbært fé                                | 14    | 3.171          | 1.369          |
| Veltufjármunir                             |       | 4.272          | 2.274          |
| <b>Eignir samtals</b>                      |       | <b>192.865</b> | <b>181.337</b> |
| <br>                                       |       |                |                |
| Hlutafé                                    |       | 1.809          | 1.809          |
| Varasjóður                                 |       | 16.100         | 16.100         |
| Bundinn hlutdeildarreikningur              |       | 35.451         | 31.877         |
| Óráðstafað eigið fé                        |       | 4.418          | 4.174          |
| <b>Eigið fé</b>                            | 15    | <b>57.778</b>  | <b>53.960</b>  |
| Vaxtaberandi skuldir                       | 17    | 112.551        | 101.262        |
| Leiguskuld                                 | 18    | 3.105          | 3.141          |
| Tekjuskattskuldbinding                     | 19    | 13.910         | 12.907         |
| Aðrar langtímaskuldir                      | 10    | 0              | 890            |
| Langtímaskuldir                            |       | 129.566        | 118.200        |
| Vaxtaberandi skuldir                       | 17    | 3.771          | 7.826          |
| Næsta árs afborgun leiguskuldar            | 18    | 186            | 173            |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 20    | 1.564          | 1.178          |
| Skammtímaskuldir                           |       | 5.521          | 9.177          |
| <b>Skuldir samtals</b>                     |       | <b>135.087</b> | <b>127.377</b> |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>         |       | <b>192.865</b> | <b>181.337</b> |

Skýringar á bls. 15-36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit árið 2023

|   | Hlutafé      | Vara-<br>sjóðir* | Bundinn<br>hlutdeildar-<br>reikningur | Óráð-<br>stafað<br>eigið fé | Samtals       |
|---|--------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| <b>Árið 2022</b>                              |              |                  |                                       |                             |               |
| Eigið fé 1.1.2022                             | 1.823        | 16.586           | 31.894                                | 2.740                       | 53.043        |
| Hagnaður og heildar -<br>hagnaður tímabilsins |              |                  |                                       | 2.914                       | 2.914         |
| Fært á bundinn hlutdeildarreikning            |              |                  | 5.983                                 | ( 5.983)                    | 0             |
| Kaup á eigin bréfum                           | ( 14)        | ( 486)           |                                       |                             | ( 500)        |
| Arðgreiðsla (0,82 kr á hlut)                  |              |                  |                                       | ( 1.497)                    | ( 1.497)      |
| Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum        |              |                  | ( 6.000)                              | 6.000                       | 0             |
| <b>Eigið fé 31.12.2022</b>                    | <b>1.809</b> | <b>16.100</b>    | <b>31.877</b>                         | <b>4.174</b>                | <b>53.960</b> |
| <b>Árið 2023</b>                              |              |                  |                                       |                             |               |
| Eigið fé 1.1.2023                             | 1.809        | 16.100           | 31.877                                | 4.174                       | 53.960        |
| Hagnaður og heildar -<br>hagnaður tímabilsins |              |                  |                                       | 3.818                       | 3.818         |
| Fært á bundinn hlutdeildarreikning            |              |                  | 7.573                                 | ( 7.573)                    | 0             |
| Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum        |              |                  | ( 4.000)                              | 4.000                       | 0             |
| <b>Eigið fé 31.12.2023</b>                    | <b>1.809</b> | <b>16.100</b>    | <b>35.451</b>                         | <b>4.418</b>                | <b>57.778</b> |

\*Sundurliðun varasjóða má finna í skýringu 15.

Skýringar á bls. 15-36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

## Sjóðstreymisýfirlit ársins 2023

|   | Skýr. | 2023     | 2022      |
|---|-------|----------|-----------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>   |       |          |           |
| Hagnaður og heildarafkoma ársins                                  |       | 3.818    | 2.914     |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:                  |       |          |           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna                                   | 11    | ( 6.518) | ( 5.993)  |
| Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna                            | 11    | 85       | ( 126)    |
| Afskriftir eigna til eigin nota                                   | 12    | 35       | 21        |
| Hrein fjármagnsgjöld  | 9     | 11.566   | 10.970    |
| Afkoma hlutdeildarféлага  | 10    | ( 581)   | ( 205)    |
| Tekjuskattur  | 19    | 1.004    | 787       |
|   |       | 9.408    | 8.368     |
| Breyting á rekstrartengdum eignum                                 |       | ( 299)   | 238       |
| Breyting á rekstrartengdum skuldum                                |       | 272      | ( 303)    |
|   |       | 9.381    | 8.303     |
| Innheimtar vaxtatekjur  |       | 250      | 112       |
| Greidd vaxtagjöld   |       | ( 3.967) | ( 3.300)  |
| Greiddir vextir af leiguskulda                                    | 18    | ( 168)   | ( 167)    |
| Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald                     |       | ( 41)    | ( 38)     |
| Handbært fé frá rekstri   |       | 5.455    | 4.911     |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                                    |       |          |           |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum                                 | 9,11  | ( 4.378) | ( 11.748) |
| Söluverð fjárfestingareigna                                       | 10,11 | 1.215    | 5.069     |
| Fjárfesting í hlutdeildarfélagum                                  | 10    | 0        | ( 3.021)  |
| Móttækinn arður frá hlutdeildarfélagi                             | 10    | 103      | 196       |
| Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)              | 12    | ( 83)    | ( 44)     |
| Aðrar skammtímakröfur, breyting                                   |       | 97       | 69        |
| Fjárfestingarhreyfingar   |       | ( 3.046) | ( 9.479)  |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                                     |       |          |           |
| Kaup á eigin bréfum   | 15    | 0        | ( 500)    |
| Greiddur arður  | 15    | 0        | ( 1.497)  |
| Tekin ný lán  | 17    | 7.555    | 14.959    |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda            | 17    | ( 7.983) | ( 9.900)  |
| Afborganir leiguskulda  | 18    | ( 180)   | ( 159)    |
| Fjármögnunarhreyfingar  |       | ( 607)   | 2.903     |
| <b>Breyting á handbæru fé</b>                                     |       | 1.802    | ( 1.665)  |
| <b>Handbært fé í ársbyrjun</b>                                    |       | 1.369    | 3.034     |
| <b>Handbært fé í árslok</b>                                       | 14    | 3.171    | 1.369     |
| <b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b> |       |          |           |
| Fjárfesting í hlutdeildarfélagum                                  | 10,11 | 890      | ( 890)    |
| Aðrar langtímaskuldir   | 10    | ( 890)   | 890       |
| Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna                             | 11    | 0        | ( 103)    |
| Söluverð fjárfestingareigna                                       | 11    | 0        | 103       |

Skýringar á bls. 15-36 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., „félagið“, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2023 hefur að geyma ársreikning 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 Iceland hf.).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðbótarkrafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 31.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 14. febrúar 2024.

### b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur hafa metið rekstrarhæfi samstæðunnar. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur hennar sé tryggður og hún vel í stakk búin til að mæta skuldbindingum sínum í fyrirsjáanlegri framtíð. Ársreikningurinn er því settur fram miðað við áframhaldandi starfsemi.

### c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

### d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

### e. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samstæðuársreikningsins 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.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 11 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 19 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt alþjóðlega reikningskilastaðlinum IFRS 13 um gangvirði í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Stjórnendur meta í lok hvers árs hvort eignir og skuldir sem reglulega eru metnar til gangvirðis hafi færst milli stiga. Á árinu 2023 voru engar endurflokkanir á milli stiga (2022: engar endurflokkanir á milli stiga). Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 11 um fjárfestingareignir.

#### 4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfspáttirnir skiptist eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Annað eru þóknunartekjur vegna hlutdeildar dótturfélaga í yfirstjórn. Fjármunatekjur og – gjöld, hlutdeild í hagnaði hlutdeildarfélagi og tekjuskatt er ekki úthlutað á starfspáttum þar sem þessir liðir eru hluti af rekstri samstæðunnar. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdastjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra.

Starfspáttir:

- Verslun og þjónusta: Starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmiss konar þjónustustarfsemi.
- Opinberir aðilar: Útleiga til opinberra aðila og rekstur í fasteignum þar sem það á við.
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður: Skrifstofuhúsnæði í eignasafni félagsins sem ekki er leigt út til opinberra aðila, skrifstofusetur, allt iðnaðar-, geymslu- og lagerhúsnæði, auk hótela félagsins.

## Skýringar, frh.:

### Starfsþáttayfirlit 2023

|  | Verslun og<br>þjónusta | Opinberir<br>aðilar | Atvinnu-<br>húsnæði | Annað        | Jöfnun       | Samtals<br>2023 |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Leigutekjur                                | 3.986                  | 3.758               | 5.282               | 0            | 0            | 13.026          |
| Rekstur í fasteignum                       | 426                    | 325                 | 0                   | 324          | (324)        | 751             |
| <b>Rekstrartekjur</b>                      | <b>4.412</b>           | <b>4.083</b>        | <b>5.282</b>        | <b>324</b>   | <b>(324)</b> | <b>13.777</b>   |
| Rekstrarkostnaður                          |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | (871)                  | (612)               | (1.130)             | 0            | 0            | (2.613)         |
| Rekstur í fasteignum                       | (663)                  | (369)               | 0                   | 0            | 0            | (1.032)         |
| Stjórnunarkostnaður                        | (99)                   | (94)                | (132)               | (723)        | 324          | (723)           |
| <b>Rekstrarkostnaður</b>                   | <b>(1.633)</b>         | <b>(1.075)</b>      | <b>(1.262)</b>      | <b>(723)</b> | <b>324</b>   | <b>(4.369)</b>  |
| Rekstrarhagnaður fyrir<br>matsbreytingu    | 2.779                  | 3.008               | 4.021               | (399)        | 0            | 9.408           |
| Matsbreyting                               |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | 1.123                  | 1.240               | 4.155               | 0            | 0            | 6.518           |
| Söluhagnaður                               |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | 0                      | (91)                | 5                   | 0            | 0            | (85)            |
| Afskriftir eigna til eigin nota            |                        |                     |                     |              | (35)         | (35)            |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                    | <b>3.902</b>           | <b>4.157</b>        | <b>8.181</b>        | <b>(399)</b> | <b>(35)</b>  | <b>15.806</b>   |
| Hrein fjármagnsgjöld                       |                        |                     |                     |              |              | (11.566)        |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага       |                        |                     |                     |              |              | 581             |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                  |                        |                     |                     |              |              | 4.821           |
| Tekjuskattur                               |                        |                     |                     |              |              | (1.004)         |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>    |                        |                     |                     |              |              | <b>3.818</b>    |
| Staða 31. desember 2023                    |                        |                     |                     |              |              |                 |
| Fjárfestingareignir í eigu<br>samstæðunnar | 60.458                 | 48.846              | 70.142              | 0            | 0            | 179.446         |

### Starfsþáttayfirlit 2022

|  | Verslun og<br>þjónusta | Opinberir<br>aðilar | Atvinnu-<br>húsnæði | Annað        | Jöfnun       | Samtals<br>2022 |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Leigutekjur                                | 3.517                  | 3.535               | 4.456               |              |              | 11.508          |
| Rekstur í fasteignum                       | 398                    | 289                 | 2                   | 283          | (283)        | 689             |
| <b>Rekstrartekjur</b>                      | <b>3.915</b>           | <b>3.824</b>        | <b>4.458</b>        | <b>283</b>   | <b>(283)</b> | <b>12.197</b>   |
| Rekstrarkostnaður                          |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | (898)                  | (488)               | (939)               |              |              | (2.325)         |
| Rekstur í fasteignum                       | (534)                  | (345)               | 0                   |              |              | (879)           |
| Stjórnunarkostnaður                        | (87)                   | (87)                | (109)               | (626)        | 283          | (626)           |
| <b>Rekstrarkostnaður</b>                   | <b>(1.519)</b>         | <b>(920)</b>        | <b>(1.048)</b>      | <b>(626)</b> | <b>283</b>   | <b>(3.829)</b>  |
| Rekstrarhagnaður fyrir<br>matsbreytingu    | 2.396                  | 2.904               | 3.410               | (343)        | 0            | 8.368           |
| Matsbreyting                               |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | 1.945                  | 1.242               | 2.805               | 0            | 0            | 5.993           |
| Söluhagnaður                               |                        |                     |                     |              |              |                 |
| fjárfestingareigna                         | 2                      | 71                  | 53                  | 0            | 0            | 126             |
| Afskriftir eigna til eigin nota            |                        |                     |                     |              | -21          | (21)            |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                    | <b>4.343</b>           | <b>4.217</b>        | <b>6.268</b>        | <b>(343)</b> | <b>(21)</b>  | <b>14.466</b>   |
| Hrein fjármagnsgjöld                       |                        |                     |                     |              |              | (10.970)        |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага       |                        |                     |                     |              |              | 205             |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                  |                        |                     |                     |              |              | 3.701           |
| Tekjuskattur                               |                        |                     |                     |              |              | (787)           |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>    |                        |                     |                     |              |              | <b>2.914</b>    |
| Staða 31. desember 2022                    |                        |                     |                     |              |              |                 |
| Fjárfestingareignir í eigu<br>samstæðunnar | 56.695                 | 47.135              | 66.595              | 0            | 0            | 170.425         |

## 5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

|                                       | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Rekstrartekjur af fastleigusamningum  | 12.302        | 10.831        |
| Leigutekjur af veltutengdum samningum | 813           | 781           |
| Dreifðar leigutekjur                  | ( 89)         | ( 105)        |
| <b>Leigutekjur samtals</b>            | <b>13.026</b> | <b>11.508</b> |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum    | 751           | 689           |
| <b>Rekstrartekjur samtals</b>         | <b>13.777</b> | <b>12.197</b> |

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir flestir tengdir vísitölu neysliverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 6 ár (2022: 6 ár).

Til að mæta áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins voru gerðar breytingar á greiðslufyrirkomulagi hluta leigusamninga. Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að þá sé um nýjan leigusamning að ræða. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga í lok árs er 529 millj. kr. (2022: 618 millj. kr.). Koma 89 millj. kr. (2022: 93 millj.kr.) til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 440 millj. kr. (2022: 525 millj. kr.) til lækkunar tekna síðar.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2023 (í árslok 2022). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Leigugreiðslur 2023 |               | 10.702        |
| Leigugreiðslur 2024 | 12.089        | 9.710         |
| Leigugreiðslur 2025 | 10.830        | 8.982         |
| Leigugreiðslur 2026 | 9.938         | 8.292         |
| Leigugreiðslur 2027 | 7.681         | 6.534         |
| Leigugreiðslur 2028 | 6.144         | 5.456         |
| Eftir meira en 5 ár | 32.435        | 27.390        |
|                     | <u>79.117</u> | <u>77.066</u> |

Um 14% af leigutekjum samstæðunnar 2023 (2022:15%) komu frá stærsta leigutakanum Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 10% af heildartekjum (2022:11%). Reykjavíkurborg og íslenska ríkið flokkast undir starfsþáttinn samstarfsverkefni við opinbera aðila.

## 6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

|   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld | 1.756        | 1.613        |
| Tryggingar                              | 196          | 168          |
| Viðhald og endurbætur                   | 494          | 404          |
| Orkukostnaður og sorphirða              | 145          | 145          |
| Afskriftir og niðurfærsla krafna        | 34           | 43           |
| Laun og launatengd gjöld                | 1.327        | 1.057        |
| Annar rekstrarkostnaður                 | 417          | 399          |
| <b>Rekstrarkostnaður samtals</b>        | <b>4.369</b> | <b>3.829</b> |

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

## 7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

|   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Laun                                    | 1.075        | 860          |
| Lífeyrisiðgjöld                         | 155          | 117          |
| Önnur launatengd gjöld                  | 97           | 80           |
| <b>Laun og launatengd gjöld samtals</b> | <b>1.327</b> | <b>1.057</b> |

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna    | 503          | 416          |
| Rekstur í fasteignum                    | 273          | 237          |
| Stjórnunarkostnaður                     | 551          | 404          |
| <b>Laun og launatengd gjöld samtals</b> | <b>1.327</b> | <b>1.057</b> |

|                      |    |    |
|----------------------|----|----|
| Ársverk              | 66 | 58 |
| Stöðugildi í lok árs | 67 | 62 |

## 8. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:

|   | 2023      | 2022      |
|---|-----------|-----------|
| Endurskoðun ársreikninga                | 16        | 20        |
| Könnun árs hlutareikninga               | 5         | 2         |
| Önnur staðfestingarvinna                | 6         | 5         |
| <b>Þóknun til endurskoðunarfyrtækis</b> | <b>27</b> | <b>27</b> |

## 9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

|                               | 2023             | 2022             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Vaxtatekjur                   | 250              | 112              |
| <b>Fjármunatekjur samtals</b> | <b>250</b>       | <b>112</b>       |
| Vaxtagjöld                    | ( 4.081)         | ( 3.330)         |
| Eignfærðir vextir             | 135              | 395              |
| Lántökukostnaður              | ( 29)            | ( 27)            |
| Vextir af leiguskuld          | ( 168)           | ( 167)           |
| Verðbætur                     | ( 7.672)         | ( 7.953)         |
| <b>Fjármagnsgjöld samtals</b> | <b>( 11.816)</b> | <b>( 11.082)</b> |
| <b>Hrein fjármagnsgjöld</b>   | <b>( 11.566)</b> | <b>( 10.970)</b> |

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur miðar við 3,5% (2022: 3,5%) VTR meðalvexti og tekur mið af meðalkjörum á fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

## 10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

### Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, er fasteignaþróunarfélag en Reginn og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvort í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Hluti kaupverðs eignarhlutar Regins í Klasi ehf. var ógreitt í lok árs 2022 og fært sem aðrar langtímaskuldir að fjárhæð 890 millj.kr. í efnahagsreikningi í árslok 2022. Kaupverðið var greitt að fullu á árinu 2023.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasi ehf.

Heildareignir Klasi ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2023 voru 15.610 millj.kr. og eiginfjárlutfall 87%.

### Grunnur I ehf. eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, heldur á fasteignum og lóðum í Smárabýggð í Kópavogi. Heildareignir Grunns I ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2023 voru 2.384 millj.kr. og eiginfjárlutfall 88%.

Eignarhlutur í hlutdeildarfélagum greinist þannig:

|   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Bókfært verð 1.1                                  | 4.552        | 0            |
| Endurflokkað sem eignarhlutur í hlutdeildarfélagi | 0            | 631          |
| Áhrif hlutdeildarféлага                           | 581          | 205          |
| Fjárfesting í Klasa ehf.                          | 0            | 3.912        |
| Arðgreiðsla frá Grunni I ehf.                     | ( 103)       | ( 196)       |
| <b>Bókfært verð 31.12.</b>                        | <b>5.031</b> | <b>4.552</b> |

## 11. Fjárfestingareignir

### Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun eigna milli stiga á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt fram tíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns á markaði (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára (2022: 30 ára).

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 65% (2022:65%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2022: 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 6.518 millj. kr. (2022: 5.993 millj. kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar og hækkun ávöxtunarkröfu.

## Skýringar, frh.:

| <b>Sundurliðun fjárfestingareigna 2023:</b> | Fjárfestingar-<br>eignir í eigu<br>samstæðunnar | Leigu-<br>eignir | <b>Samtals</b> |
|---|---|------------------|----------------|
| <b>Bókfært verð</b>                         |   |                  |                |
| Staða 1.1.2023                              | 170.425   | 3.314            | 173.739        |
| Fjárfesting á tímabilinu                    | 4.513   | 0                | 4.513          |
| Selt á tímabilinu                           | ( 2.105)  | 0                | ( 2.105)       |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda        | 0   | 157              | 157            |
| Matsbreyting tímabilsins                    | 6.698   | ( 180)           | 6.518          |
| Söluhagnaður/-tap                           | ( 85)   | 0                | ( 85)          |
| <b>Staða 31.12.2023</b>                     | <b>179.446</b>                                  | <b>3.291</b>     | <b>182.737</b> |

| <b>Sundurliðun fjárfestingareigna 2022:</b>        |                |              |                |
|--|----------------|--------------|----------------|
| <b>Bókfært verð</b>                                |                |              |                |
| Staða 1.1.2022                                     | 157.819        | 3.323        | 161.142        |
| Endurflokkað sem eignarhlutir í hlutdeildarfélögum | ( 642)         | 0            | ( 642)         |
| Fjárfesting á tímabilinu                           | 12.143         | 0            | 12.143         |
| Selt á tímabilinu                                  | ( 5.172)       | 0            | ( 5.172)       |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda               | 0              | 149          | 149            |
| Matsbreyting tímabilsins                           | 6.151          | ( 158)       | 5.993          |
| Söluhagnaður/-tap                                  | 126            | 0            | 126            |
| <b>Staða 31.12.2022</b>                            | <b>170.425</b> | <b>3.314</b> | <b>173.739</b> |

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum og- skuldum í skýringu 18.

### Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2023:

|                     | Verslunar-<br>húsnæði | Skrifstofu-<br>húsnæði | lðnaðar-og<br>geymslu-<br>húsnæði | Hótel         | Heilsa,<br>menntun og<br>afþreying | Þróunar-<br>eignir | <b>Samtals</b> |
|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Bókfært verð</b> |                       |                        |                                   |               |                                    |                    |                |
| Staða 1.1.          | 52.848                | 61.333                 | 13.736                            | 17.505        | 22.636                             | 2.367              | 170.425        |
| Fjárfesting á árinu | 0                     | 0                      | 0                                 | 0             | 0                                  | 504                | 504            |
| Endurbætur á árinu  | 2.037                 | 673                    | 28                                | 104           | 489                                | 678                | 4.009          |
| Selt á árinu        | ( 295)                | ( 1.286)               | ( 524)                            | 0             | 0                                  | 0                  | ( 2.105)       |
| Matsbreyting ársins | 1.311                 | 2.981                  | 1.036                             | 1.423         | 265                                | ( 318)             | 6.698          |
| Söluhagnaður/-tap   | 0                     | ( 21)                  | 27                                | 0             | ( 91)                              | 0                  | ( 85)          |
| <b>Staða 31.12</b>  | <b>55.901</b>         | <b>63.680</b>          | <b>14.303</b>                     | <b>19.032</b> | <b>23.299</b>                      | <b>3.231</b>       | <b>179.446</b> |

### Helstu forsendur í virðislíkaninu 2023:

|   |              |             |             |            |             |       |
|---|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------|
| Áætlaðar leigutekjur á<br>fermetra á mán. í kr.     | 1.220-15.610 | 1.230-6.670 | 1.410-3.380 | 2.980-6480 | 1.600-5.960 |       |
| Áætluð meðalleiga á leigu-<br>fermetra á mán. í kr. | 3.365        | 3.504       | 2.246       | 5.355      | 3.096       | 3.374 |
| Veginn fjármagnskostnaður<br>án skattspörunar(WACC) | 6,2%-7,1%    | 5,9%-8,5%   | 5,9%-7,2%   | 6,6%-7,1%  | 6,1%-6,7%   |       |
| Vegið meðaltal                                      | 6,38%        | 6,29%       | 6,74%       | 6,67%      | 6,20%       | 6,38% |

**Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2022:**

|                     | Verslunar-<br>húsnæði | Skrifstofu-   | lðnaðar-og<br>geymslu- | Hótel         | Heilsa,<br>menntun og | Próunar-     | Samtals        |
|---------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| <b>Bókfært verð</b> |                       |               |                        |               |                       |              |                |
| Staða 1.1.          | 46.596                | 59.150        | 13.491                 | 11.343        | 22.328                | 4.911        | 157.819        |
| Endurflokkun        | 4.024                 | 0             | 0                      | 0             | 0                     | (4.666)      | (642)          |
| Fjárfesting á árinu | 335                   | 191           | 454                    | 5.004         | 0                     | 1.724        | 7.707          |
| Endurbætur á árinu  | 625                   | 2.003         | 158                    | 81            | 225                   | 1.345        | 4.436          |
| Selt á árinu        | (385)                 | (1.851)       | (1.091)                | 5             | (288)                 | (1.562)      | (5.172)        |
| Matsbreyting ársins | 1.651                 | 1.742         | 770                    | 1.078         | 295                   | 616          | 6.151          |
| Söluhagnaður/-tap   | 2                     | 98            | (45)                   | (5)           | 76                    | 0            | 126            |
| <b>Staða 31.12</b>  | <b>52.848</b>         | <b>61.333</b> | <b>13.736</b>          | <b>17.505</b> | <b>22.636</b>         | <b>2.367</b> | <b>170.425</b> |

**Helstu forsendur í virðislíkaninu 2022:**

|  |              |             |             |             |             |  |       |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|-------|
| Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.     | 1.150-14.800 | 1.150-6.200 | 1.300-3.150 | 2.770-6.360 | 1.500-5.540 |  |       |
| Áætluð meðalleiga á leiguf fermetra á mán. í kr. | 3.110        | 3.213       | 1.946       | 4.501       | 2.888       |  | 3.020 |
| Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC) | 5,7%-7,1%    | 5,6%-8,3%   | 5,8%-7,6%   | 6,3%-7,1%   | 5,6%-6,5%   |  |       |
| Vegið meðaltal                                   | 6,09%        | 6,03%       | 6,54%       | 6,44%       | 5,82%       |  | 6,09% |

**2023**

**2022**

Hækkun Lækkun Hækkun Lækkun

**Næmnisgreining gangvirðis:**

|   |        |          |        |          |
|---|--------|----------|--------|----------|
| Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%              | 11.137 | (11.137) | 10.617 | (10.617) |
| Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig | 11.846 | (10.681) | 11.411 | (10.268) |

**Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu virði 173.227 millj. kr. (2022: 166.907 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 116.351 millj. kr. (2022: 109.081 millj.kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 5.982 millj.kr. í árslok 2023 (2022: 5.992 millj.kr.). Virðisaukaskattsvöð fýrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattskyldri starfsemi.

**Fasteignamat og váttryggingarverð**

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 107.148 millj. kr. (2022: 105.563 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 163.399 millj. kr. (2022: 147.746 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 25.034 millj. kr. (2022: 24.902 millj. kr.).

Frekari umfjöllun um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna er í skýringu 31.

**12. Eignir til eigin nota**

Eignir til eigin nota eru húseignir, bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna:

|                           | 2023       | 2022       |
|---------------------------|------------|------------|
| Bókfært verð 1.1.         | 246        | 224        |
| Keypt á árinu             | 96         | 86         |
| Selt á árinu              | (13)       | (43)       |
| Afskrift ársins           | (35)       | (21)       |
| <b>Bókfært verð 31.12</b> | <b>294</b> | <b>246</b> |

### 13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

|   | 2023         | 2022       |
|---|--------------|------------|
| Viðskiptakröfur   | 684          | 592        |
| Leigudreifing, sjá nánar skýr. 5                        | 89           | 93         |
| Óinnheimt söluverð                                      | 5            | 103        |
| Aðrar skammtímakröfur                                   | 322          | 117        |
| <b>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals</b> | <b>1.101</b> | <b>905</b> |

Fjallað er um lánsáhættu og virðisryrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 22. Viðskiptakröfur vegna annarrar þjónustu eru óverulegar.

### 14. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

### 15. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.809 millj. kr. í árslok 2023 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Á aðalfundi Regins hf. þann 7. mars 2023 var samþykkt að lækka hlutfé félagsins um 13.605.127 kr. að nafnvirði. Lækkunin tók til eigin hluta félagsins sem félagið hafði eignast með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar á árinu 2022.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutfé.

#### Varasjóður

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Varasjóðir greinast þannig:

|                    | Lögbundinn<br>varasjóður | Yfirverðs<br>reikningur | Varasjóður<br>samtals |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Staða 1.1.2023     | 457                      | 15.643                  | 16.100                |
| Breytingar á árinu | 0                        | 0                       | 0                     |
| Staða 31.12.2023   | 457                      | 15.643                  | 16.100                |

#### Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá ársbyrjun 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

#### Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti örðum eiginfjárliðum.

#### Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 9%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingaeignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundi 31. janúar 2024.

### Arður

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu.

Á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 var samþykkt að ekki yrði greiddur út arður á árinu 2023 og var hagnaður af rekstri ársins 2022 fluttur til næsta reikningsárs.

Samkvæmt nágildandi arðgreiðslustefnu dags. 5. apríl 2022 skal við ákvörðun um fjárhæð arðgreiðslu líta til þess að félagið viðhaldi sterkri fjárhagsstöðu og tekið sé mið af áhættu í innra og ytra umhverfi og að félagið vilhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með hliðsjón um markmiðum félagsins um vöxt og í því skyni að viðhalda traustri fjárhagsstöðu er lögð fram sú tillaga að ekki verði greiddur út arður og afkoma ársins verði færð á óráðstafað eigið fé.

### 16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

|  | 2023  | 2022  |
|--|-------|-------|
| Hagnaður ársins                          | 3.818 | 2.914 |
| Hlutafé í ársbyrjun                      | 1.809 | 1.823 |
| Áhrif endurkaupa á eigin bréfum          | 0     | ( 14) |
| Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu      | 1.809 | 1.813 |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | 2,11  | 1,61  |

### 17. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði                | 37.442         | 32.661         |
| Græn bankalán                                      | 8.570          | 8.388          |
| Grænar vaxtaberandi skuldir                        | 46.012         | 41.049         |
| Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði                 | 44.823         | 42.846         |
| Aðrar skuldir við lánastofnanir                    | 25.516         | 25.186         |
| Aðrar vaxtaberandi skuldir                         | 70.339         | 68.032         |
| Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar           | 116.351        | 109.081        |
| Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður             | ( 29)          | 7              |
| Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda             | ( 3.771)       | ( 7.826)       |
| <b>Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti</b> | <b>112.551</b> | <b>101.262</b> |

## Skýringar, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

|                                     | Loka<br>gjalddagi | Vegnir<br>vextir | Bókfært<br>verð 2023 | Vegnir<br>vextir | Bókfært<br>verð 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Verðtryggðar skuldir                | 2026              | 4,13%            | 12.848               | 3,43%            | 12.338               |
| Verðtryggðar skuldir                | 2027              | 2,55%            | 18.682               | 2,06%            | 18.053               |
| Verðtryggðar skuldir                | 2029              | 1,03%            | 3.288                | 1,06%            | 3.151                |
| Verðtryggðar skuldir                | 2030              | 2,06%            | 12.497               | 2,06%            | 12.012               |
| Verðtryggðar skuldir                | 2037              | 3,04%            | 8.224                | 3,04%            | 7.776                |
| Verðtryggðar skuldir                | 2040              | 3,55%            | 6.467                |                  |                      |
| Verðtryggðar skuldir                | 2047              | 3,68%            | 8.526                | 3,68%            | 8.230                |
| Verðtryggðar skuldir                | 2048              | 3,60%            | 20.511               | 3,60%            | 19.453               |
| Verðtryggðar skuldir                | 2050              | 2,50%            | 14.424               | 2,50%            | 13.703               |
| Alls                                |                   | 3,03%            | 105.467              | 2,80%            | 94.716               |
| Óverðtryggðar skuldir               | 2023              |                  |                      | 3,10%            | 4.380                |
| Óverðtryggðar skuldir               | 2025              | 9,74%            | 1.240                | 7,75%            | 9.985                |
| Óverðtryggðar skuldir               | 2028              | 11,10%           | 9.644                |                  |                      |
| Alls                                |                   | 10,94%           | 10.884               | 7,75%            | 14.365               |
| <b>Vaxtaberandi skuldir samtals</b> |                   |                  | <b>116.351</b>       |                  | <b>109.081</b>       |

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Afborgun 2023   |                | 7.826          |
| Afborgun 2024   | 3.771          | 3.530          |
| Afborgun 2025   | 5.181          | 12.319         |
| Afborgun 2026   | 15.227         | 10.977         |
| Afborgun 2027   | 18.906         | 19.627         |
| Afborgun 2028   | 10.521         | 2.003          |
| Afborganir síðar  | 62.745         | 52.799         |
| <b>Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun</b> | <b>116.351</b> | <b>109.081</b> |

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2023. Tekin voru ný lán fyrir 7,6 ma.kr. (2022: 15 ma.kr.) í formi grænna skuldabréfa. Félagið greiddi á móti upp lán fyrir 4,4 ma.kr. (2022: 8 ma.kr.) Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 42.611 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2024.

Reginn hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., 120 ma.kr. skuldabréfaramma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika. Félagið er einnig með umgjörð utan um græna fjármögnun. Í lok árs var græn fjármögnun 46.012 millj.kr. (2022: 41.094 millj.kr.).

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Vaxtaberandi skuldir 1. janúar           | 109.081        | 96.039         |
| Ný lántaka                               | 7.580          | 14.990         |
| Afborganir og uppgreiðslur langtímalána  | ( 7.983)       | ( 9.900)       |
| Breyting á lántökukostnaði               | 0              | ( 1)           |
| Verðbætur                                | 7.672          | 7.953          |
| <b>Vaxtaberandi skuldir 31. desember</b> | <b>116.351</b> | <b>109.081</b> |

### 18. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 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

## Skýringar, frh.:

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:

| <b>Leigueignir</b>                   | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Staða 1.1.                           | 3.314        | 3.323        |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda | 157          | 149          |
| Matsbreyting tímabilsins             | ( 180)       | ( 158)       |
| <b>Staða 31.12.</b>                  | <b>3.291</b> | <b>3.314</b> |

| <b>Leiguskuldir</b>                                   | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|---|--------------|--------------|
| Staða 1.1.  | 3.314        | 3.323        |
| Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna       | 157          | 149          |
| Afborganir leiguskulda                                | ( 180)       | ( 159)       |
| Langtímahluti leiguskulda staða 31.12                 | 3.291        | 3.314        |
| Næsta árs afborgun leiguskulda                        | ( 186)       | ( 173)       |
| <b>Staða 31.12. að frádreginni næsta árs afborgun</b> | <b>3.105</b> | <b>3.141</b> |

| <b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>         | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Matsbreyting                                 | ( 180)        | ( 159)        |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum                   | ( 168)        | ( 167)        |
| <b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals</b> | <b>( 348)</b> | <b>( 326)</b> |

| <b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>         | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
| Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum      | ( 168)        | ( 167)        |
| Afborganir leiguskulda                 | ( 180)        | ( 159)        |
| <b>Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals</b> | <b>( 348)</b> | <b>( 326)</b> |

| <b>Leiguskuldir</b>  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár |             |             |
| Afborgun 2023  |             | 173         |
| Afborgun 2024  | 186         | 174         |
| Afborgun 2025  | 122         | 114         |
| Afborgun 2026  | 22          | 21          |
| <b>Hrein fjárfesting í leigusamningum</b>                      | <b>330</b>  | <b>482</b>  |

### 19. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

|   |              | <b>2023</b>  |              | <b>2022</b> |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                     |              | 4.821        |              | 3.701       |
| Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli | 20,0%        | 964          | 20,0%        | 740         |
| Áhrif skattalegra leiðréttinga                | 0,8%         | 39           | 1,3%         | 46          |
| <b>Virkur tekjuskattur</b>                    | <b>20,8%</b> | <b>1.004</b> | <b>21,3%</b> | <b>787</b>  |

## Skýringar, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

|                               | 2023   | 2022   |
|-------------------------------|--------|--------|
| Tekjuskattsskuldbinding 1.1   | 12.907 | 12.120 |
| Tekjuskattur ársins           | 1.004  | 787    |
| Tekjuskattsskuldbinding 31.12 | 13.910 | 12.907 |

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota | 15.760   | 14.245   |
| Viðskiptakröfur                              | ( 18)    | ( 19)    |
| Leiguskuldbinding                            | ( 621)   | ( 663)   |
| Leigugæignir                                 | 658      | 663      |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap                 | ( 1.869) | ( 1.319) |
| Tekjuskattsskuldbinding 31.12                | 13.910   | 12.907   |

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

|   | 2023  | 2022  |
|---|-------|-------|
| Skattalegt tap ársins 2013 nýtanlegt til ársloka 2023 |       | 102   |
| Skattalegt tap ársins 2014 nýtanlegt til ársloka 2024 | 58    | 58    |
| Skattalegt tap ársins 2015 nýtanlegt til ársloka 2025 | 0     | 0     |
| Skattalegt tap ársins 2016 nýtanlegt til ársloka 2026 | 462   | 472   |
| Skattalegt tap ársins 2017 nýtanlegt til ársloka 2027 | 99    | 99    |
| Skattalegt tap ársins 2018 nýtanlegt til ársloka 2028 | 1.121 | 1.122 |
| Skattalegt tap ársins 2019 nýtanlegt til ársloka 2029 | 1.182 | 1.182 |
| Skattalegt tap ársins 2020 nýtanlegt til ársloka 2030 | 1.868 | 1.868 |
| Skattalegt tap ársins 2021 nýtanlegt til ársloka 2031 | 557   | 541   |
| Skattalegt tap ársins 2022 nýtanlegt til ársloka 2032 | 1.424 | 1.424 |
| Skattalegt tap ársins 2023 nýtanlegt til ársloka 2033 | 2.780 | 0     |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals                  | 9.551 | 6.868 |

Skattalegt tap ársins 2023 myndast að stærstum hluta vegna þess að samkvæmt skattalögum er 6.728 millj.kr. matsbreyting fjárfestingareigna ekki skilgreind sem tekjur og að heimilt er að afskrifa fjárfestingareignir skattalega um 1.775 millj. kr. Á móti kemur hærri söluhagnaður fjárfestingareigna 870 millj.kr. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstigi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

Það er mat stjórnenda, byggt er á rekstraráætlunum til næstu ára, að skattalegt tap félagsins í árslok 2023 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

### 20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

|  | 2023  | 2022  |
|--|-------|-------|
| Viðskiptaskuldir                                   | 574   | 412   |
| Áfallnir ógreiddir vextir                          | 511   | 397   |
| Aðrar skammtímaskuldir                             | 479   | 369   |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals | 1.564 | 1.178 |

### 21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

#### Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Í áhættustefna Regins, sem staðfest var af stjórn þann 31.1.2024, eru sett fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifaþætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

### 22. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerning getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

#### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýmunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 78 millj.kr. í árslok (2022: 97 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 34 millj.kr. (2022: 43 millj.kr.).

Hámarks lánsáhætta fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

|  | Skýr. | 2023  | 2022  |
|--|-------|-------|-------|
| Leigudrefing                             | 5     | 440   | 525   |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 13    | 1.101 | 905   |
| Skuldabréfaeign og langtímakröfur        |       | 92    | 0     |
| Handbært fé                              | 14    | 3.171 | 1.369 |
| Mesta mögulega tap samtals               |       | 4.803 | 2.799 |

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

|                                      | Brúttó staða<br>2023 | Niðurfærsla<br>2023 | Brúttó staða<br>2022 | Niðurfærsla<br>2022 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Ógjaldfallið                         | 544                  | 14                  | 397                  | 44                  |
| Gjaldfallið 0-30 dagar               | 113                  | 21                  | 24                   | 3                   |
| Gjaldfallið 31 - 180 dagar           | 89                   | 39                  | 116                  | 27                  |
| Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum | 16                   | 4                   | 153                  | 24                  |
| Samtals                              | 762                  | 78                  | 689                  | 97                  |

Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

### 23. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 millj.kr. í árslok 2023 (2022: 4.700 millj.kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

| Fjárskuldir sem ekki eru afleiður | Bókfært verð   | Samnings-         |              | Eftir 1-2 ár  | Eftir 2-5 ár  | Eftir meira en 5 ár |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------------|
|                                   |                | bundið sjóðsflæði | Innan árs    |               |               |                     |
| <b>2023</b>                       |                |                   |              |               |               |                     |
| Vaxtaberandi skuldir              | 116.351        | 151.562           | 8.152        | 28.203        | 42.077        | 73.130              |
| Leiguskuldir af byggingum*        | 330            | 344               | 196          | 148           | 0             | 0                   |
| Viðskiptaskuldir                  | 574            | 574               | 574          |               |               |                     |
| Aðrar langtímaskuldir             | 0              | 0                 | 0            |               |               |                     |
| Aðrar skammtímaskuldir            | 479            | 479               | 479          |               |               |                     |
| <b>Samtals</b>                    | <b>117.734</b> | <b>152.959</b>    | <b>9.401</b> | <b>28.351</b> | <b>42.077</b> | <b>73.130</b>       |

**2022**

|                            |                |                |               |               |               |               |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Vaxtaberandi skuldir       | 109.081        | 138.340        | 11.287        | 22.074        | 38.171        | 66.808        |
| Leiguskuldir af byggingum* | 482            | 511            | 190           | 300           | 21            | 0             |
| Viðskiptaskuldir           | 412            | 412            | 412           |               |               |               |
| Aðrar langtímaskuldir      | 890            | 890            |               | 890           |               |               |
| Aðrar skammtímaskuldir     | 369            | 369            | 369           |               |               |               |
| <b>Samtals</b>             | <b>111.234</b> | <b>140.522</b> | <b>12.258</b> | <b>23.264</b> | <b>38.192</b> | <b>66.808</b> |

\*Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2023 var 151 millj. kr. (2022: 144 millj.kr.)

**24. Markaðsáætla**

**Vaxtaáætla**

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

| Fjármálagerningar með fasta vexti | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fjárskuldir verðtryggðar          | ( 81.026)        | ( 71.127)        |
| Fjárskuldir óverðtryggðar         | ( 1.240)         | ( 4.380)         |
| <b>Samtals</b>                    | <b>( 82.266)</b> | <b>( 75.507)</b> |

**Fjármálagerningar með breytilega vexti**

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Handbært fé               | 3.171            | 1.369            |
| Fjárskuldir verðtryggðar  | ( 24.441)        | ( 23.589)        |
| Fjárskuldir óverðtryggðar | ( 9.644)         | ( 9.985)         |
| <b>Samtals</b>            | <b>( 30.915)</b> | <b>( 32.205)</b> |

*Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti*

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörstæði ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

*Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti*

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 309 millj.kr. (2022: 322 millj.kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2022.

**Verðbólguáætla**

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 105,5 millj.kr. (2022: 94.716 millj.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2023 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 1.055 millj.kr. (2022: 947 millj.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2022.

Leigutekjur félagsins sem eru verðtryggðar í samningum mynda um 94% (2022: 93%) af leigutekjum félagsins.

### Gangvirði

*Samanburður á gangvirði og bókfærðu virði*

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

|                      | 2023            |           | 2022            |           |
|----------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
|                      | Bókfært<br>verð | Gangvirði | Bókfært<br>verð | Gangvirði |
| Vaxtaberandi skuldir | 116.351         | 110.126   | 109.081         | 108.065   |

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

### 25. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárárhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarhátta fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 26. Tengdir aðilar

*Skilgreining tengdra aðila*

Hlutdeildarfélag, hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélaga og hlutdeildarféлага stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félag sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

|   | Nafnverðshlutur í<br>þús.kr. |        |
|---|------------------------------|--------|
|   | 2023                         | 2022   |
| Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (100% eign í Siglu ehf.)             | 65.000                       | 61.701 |
| Heiðrún Emilía Jónsdóttir, meðstjórnandi                                  | 327                          | 0      |
| Benedikt Olgeirsson, meðstjórnandi  | 207                          | 0      |
| Guðrún Tinna Ólafsdóttir, meðstjórnandi                                   | 84                           | 0      |
| Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar                            | 18                           | 18     |
| Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri (100% eign í Optio ehf.)          | 3.000                        | 0      |
| Helgi S. Gunnarsson, fyrrum forstjóri (100% eign í B38 ehf.)              | 1.824                        | 1.657  |
| Dagbjört Erla Einarsdóttir, yfirlögfræðingur                              | 250                          | 0      |
| Páll V. Bjarnason, framkv.stjóri atvinnuhúsnæðis                          | 174                          | 0      |
| Sunna H. Sigmarsdóttir, framkv.stjóri sjálfbærni og reksturs í fasteignum | 122                          | 0      |
| Rósa Guðmundsdóttir, framkv.stjóri fjármála                               | 81                           | 0      |

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.

Laun, hlunnindi og móttframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

|   | 2023                             |                           | 2022                             |                           |
|---|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
|   | Laun og hlunnindi í lífeyrissjóð | Mótframlag í lífeyrissjóð | Laun og hlunnindi í lífeyrissjóð | Mótframlag í lífeyrissjóð |
| Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður                    | 10,3                             | 1,2                       | 9,8                              | 0,8                       |
| Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður                   | 5,4                              | 0,6                       | 5,1                              | 0,4                       |
| Benedikt Olgeirsson, stjórnarmaður                      | 8,1                              | 0,9                       | 4,6                              | 0,4                       |
| Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður                 | 5,4                              | 0,7                       | 5,1                              | 0,4                       |
| Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður                | 6,2                              | 0,8                       | 5,8                              | 0,6                       |
| Anna Þórðardóttir, form. endurskoðunarnefndar           | 2,1                              | 0,3                       | 1,5                              | 0,2                       |
| Guðfinna S. Bjarnadóttir, form. tilnefningarnefndar     | 1,1                              | 0,1                       | 1,1                              | 0,1                       |
| Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd               | 0,7                              | 0,1                       | 0,7                              | 0,1                       |
| Árni Gunnarsson, tilnefningarnefnd                      | 0,7                              | 0,1                       | 0,6                              | 0,0                       |
| Albert Þór Jónsson, fv. stjórnarmaður                   | 0,0                              | 0,0                       | 1,1                              | 0,1                       |
| Hjördís Vilhjálmisdóttir, fv.form. endurskoðunarnefndar | 0,0                              | 0,0                       | 0,4                              | 0,0                       |
| Sigurjón Pálsson, fv. tilnefningarnefnd                 | 0,0                              | 0,0                       | 0,1                              | 0,0                       |
| Helgi S. Gunnarsson, fv. forstjóri                      | 62,4                             | 9,6                       | 51,4                             | 7,3                       |
| Halldór B. Þorbergsson forstjóri                        | 51,6                             | 11,8                      | 0                                | 0                         |
| Æðstu stjórnendur (fimm aðilar)                         | 188,2                            | 35,1                      | 147,5                            | 24,7                      |
| Alls  | 342,3                            | 61,4                      | 235,0                            | 35,1                      |

Æðstu stjórnendur eru þeir aðilar sem mynda framkvæmdastjórn félagsins að forstjóra frátöldum: Baldur Már Helgason, Dagbjört Erla Einarsdóttir, Páll V. Bjarnason, Rósa Guðmundsdóttir og Sunna H. Sigmarsdóttir. Vísað er í skýringu 10 varðandi viðskipti við tengda aðila vegna kaupa á eignahlut í Klasa ehf. Benedikt Olgeirsson þáði laun frá Reginn á árinu 2023 vegna stjórnarsetu í Klasa ehf. fyrir hönd Regins. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Regin námu 6,1 millj.kr. og mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,7 millj.kr. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Klasa ehf. námu 2,0 millj.kr. mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,2 millj.kr. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið í gildi þriggja mánaða launa. Gerð var breyting á greiðslufyrirkomulagi kerfisins á árinu 2022, þannig að frestunarákvæði voru felld út og greiðslur vegna hvatakerfis skyldu greiddar út fyrir 1. apríl á komandi rekstrarári viðmiðunarárs. Áður var gert ráð fyrir að greiðslur væru greiddar fyrir 1. apríl þannæsta rekstrarárs þess viðmiðunarárs sem greiðslan náði til. Hvatagreiðslur á árinu 2023 náðu því til tveggja viðmiðunarára, 2021 og 2022. Heildargreiðslur voru 62,1 millj. kr. á árinu 2023 (2022: 20,2 millj.kr.). Forstjóri og fimm æðstu stjórnendur félagsins voru þátttakendur í hvatakerfi á árinu 2023. Greiðslur vegna hvatakerfis til fyrrverandi forstjóra voru 16,3 millj.kr. (2022: 5,2 millj.kr) og til fimm æðstu stjórnenda 45,8 millj.kr (2022: 15 millj.kr).

## 27. Félög í samstæðunni

Félög í samstæðu Regins hf. voru 14 í lok árs 2023:

|   | Eignarhlutur |        |
|---|--------------|--------|
|   | 2023         | 2022   |
| Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.                 | 100%         | 100%   |
| Smáralind ehf.                                    | 100%         | 100%   |
| Knatthöllin ehf.                                  | 100%         | 100%   |
| Kvikmyndahöllin ehf.                              | 100%         | 100%   |
| RA 5 ehf.   | 100%         | 100%   |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf. sameinað RA5 ehf. 2023 |              | 100%   |
| HTO ehf. sameinað RA5 ehf. 2023                   |              | 100%   |
| FM húsn. ehf.                                     | 100%         | 100%   |
| Hafnarslóð ehf.                                   | 100%         | 100%   |
| Hörðuvellir ehf.                                  | 100%         | 100%   |
| Reykir fasteignafélag ehf.                        | 100%         | 100%   |
| Reginn skrifstofusetur ehf.                       | 100%         | 100%   |
| RA 18 ehf.  | 100%         | 100%   |
| Sóltún fasteign ehf.                              | 99,95%       | 99,95% |
| CCI fasteignir ehf.                               | 100%         | 100%   |
| Dvergshöfði 4 ehf.                                | 100%         | 100%   |

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags. Dótturfélag félagsins eru öll með lögheimili í Hagasmára 1, Kópavogi.

### 28. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Reginn hf. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smárabbyggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignapróunarfélaganna Grunnur I ehf. og dótturfélags þess Smárabbyggðar ehf. Eignarhlutur Regins hf. í Grunni I ehf. 20,6% er í gegn um dótturfélagið CCI fasteignir ehf. Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð sem hefur verið selt á almennum markaði. Auk þess er verið að leggja lokahönd á byggingu atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum við Sunnu- og Silfursmára alls um 1.820 m<sup>2</sup>. Dótturfélag Regins hf. Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er skuldbundið til að kaupa þetta atvinnuhúsnæði og nema eftirstöðvar kaupverðs um 200 millj.kr. sem eru til greiðslu á árinu 2024.

### 29. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi 2023.

### 30. Önnur mál

#### Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik) með ýmsum fyrirvörum meðal annars samþykkis hlutahafafundar um hækkun hlutafjár Regins hf. til að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í Eik og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Hlutafjárukning var samþykkt á hlutahafafundi Regins þann 12. október 2023. Þann 10. júlí 2023 birti Reginn opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar. Rannsókn Samkeppniseftirlitsins á samkeppnislegum áhrifum samrunans er yfirstandandi. Þann 7. febrúar 2024 bárust Regin frumniðurstöður Samkeppniseftirlitsins og hefur tilboðsfrestur til hluthafa Eikar verið framlengdur til 15. apríl 2024. Reginn hefur frest til 21. febrúar nk. til að skila inn athugasemdum og mun leitast eftir því að ná sáttum við Samkeppniseftirlitið um útfærslu viðskiptanna.

Saga Regins er öðrum þræði saga farsællar endurskipulagningar fjölbreyttra fasteignasafna. Reginn hefur frá öndverðu einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið hefur vaxið ört undanfarin ár með kaupum á fjölbreyttum fasteignum og fasteignasöfnum og er nú næststærsta skráða fasteignafélag landsins. Á þeim rúmu 11 árum sem liðin eru frá skráningu Regins hefur félagið keypt alls níu eignasöfn og 155 fasteignir, alls um 267 þús. m<sup>2</sup>. Frá árinu 2015 hefur verið unnið markvist að því að vinna úr þessum eignasöfnum í takt við stefnumarkmið félagsins, þ.e. að styrkja skilgreind kjarnasvæði. Seldar hafa verið úr safninu alls 85 fasteignir sem telja um 47 þús. m<sup>2</sup>. Mikil reynsla er því fyrir hendi hjá Regin við að taka við eignasöfnum, vinna úr þeim og straumlínulaga að stefnumarkmiðum félagsins. Sé lítið til þróunar Regins undanfarinn áratug er tilboð til hluthafa Eikar eðlilegt næsta skref í farsælum vaxtaferli félagsins enda hafa kaup og straumlínulögun fasteignasafna verið meginsteff í þróun Regins á umliðnum árum.

Stærstur hluti eignasafns Eikar fellur vel að stefnuáherslum Regins. Gert er ráð fyrir að eignir sem ekki falla þar undir verða annars vegar seldar frá félaginu auk þess að skýr farvegur verði markaður fyrir þær eignir sem teljast til þróunareigna með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Það felur meðal annars í sér að ákveðnar eignir verða seldar auk þess að meirihluti þeirra eigna sem teljast til þróunareigna verði seldar á markaði en minnihluti þróaðar í samstarfi við sérhæfðan aðila með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Langtímamarkmið sameinaðs félags verður að yfir 40% leigutekna komi frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Sérstök áhersla verður lögð á útleigu stórra eininga til opinberra aðila og skráðra fyrirtækja til að lágmarka mótaðilaáhættu. Viðskiptin eru talin geta leyst úr læðingi hagræðingarmöguleika sem metnir eru á bilinu 300-500 m.kr. á ársgrundvelli, án viðskipta- og einskíptiskostnaðar, sem skapar aukið virði fyrir hluthafa.

Talið er að virði eigna undir grænum fjárhagsramma Regins gæti ríflega tvöfaldast á næstu fimm árum í kjölfar viðskipta. Gera má ráð fyrir því að til verði álitlegur fjárfestingarkostur fyrir þá sem vilja taka stöðu með íslensku efnahagslífi og fjárfesta í félagi með blöndu af verðtryggðu og veltutengdu fjárfæði.

Nánari upplýsingar um tilboðið má finna hér: <https://www.reginn.is/fjarfestavefur/upplýsingar/eik-tilbod/>

#### Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli dótturfélags Regins, RA 5 ehf. og FF11 ehf. Málin voru höfðuð af hálfu FF11 ehf., meðeiganda RA 5 ehf. að fasteigninni Miðhraun 4 í Garðabæ og snúa að uppgjöri sameigenda vegna bruna fasteignarinnar þann 5. apríl 2018. Fjárkröfur FF11 ehf. nema samtals í báðum dómsmálunum um 360 millj.kr m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna og sameignarkostnaðar, auk kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu. RA 5 ehf. telur skilyrði skaðabótaskyldu ekki fyrir hendi, fjárkröfum er hafnað og öllum málsástæðum mótmælt. Gagnkröfur RA 5 ehf. nema um 18,9 millj.kr. Greinargerðum hefur verið skilað í

báðum málum. Matsgerða hefur verið aflað af hálfu FF11 ehf. og hefur RA 5 ehf. farið fram á yfirmat. Á þessum tímapunkti er ekki hægt að segja til um hvort málið muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.

### 31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2023 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### i. Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

##### ii. Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

#### b. Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á en ekki yfirráð yfir rekstrar- og fjárhagsstefnu félags. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar félagið ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar í öðru félagi.

Hlutdeildarfélög eru færð í ársreikning félagsins með hlutdeildaraðferð og er eignarhluturinn upphaflega færður á kostnaðarverði að viðbættum viðskiptakostnaði.

Ársreikningur félagsins inniheldur hlutdeild í hagnaði eða tapi og annarri heildarafkomu hlutdeildarfélaga, eftir að reikningsskilaaðferðir hlutdeildarfélagsins hafa verið samræmdar reikningsskilaaðferðum félagsins. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins, að meðtöldum langtímafjárfestingum, er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir þessi félög eða innt af hendi greiðslur vegna þeirra.

#### c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugeignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugeigna er fjallað í skýringu 31 n.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru færðar á gangverði samanber skýringu 11.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.

### d. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími er 5-10 ár.

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörssdegi og breytt ef við á.

### e. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

#### i. Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

#### ii. Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

Í skýringu 31 j. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

#### iii. Hlutfé

##### *Almennt hlutfé*

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum.

##### *Kaup á eigin hlutum*

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

### f. Virðisrýrnun

#### *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrd ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Virðisrýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

### g. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

### h. Tekjur

#### i. Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

#### ii. Rekstur í fasteignum

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

### i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

### j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

### k. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjördsdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjördsdegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjördsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

### l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar, sem ráðstafað er til hluthafa móðurfélagsins, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og

grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

### **m. Starfsþáttayfirlit**

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins byggir á þremur starfsþáttum í samræmi við skipurit félagsins.

### **n. Leigusamningar**

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tiltækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

### **32. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir**

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2024 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

EKKI er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Flokkun skulda sem skammtíma- og langtímaskuldir og langtímaskuldir með fjárhagsskilyrðum (breytingar á IAS 1)
- Samningar um birgjafjarmögnun (Breytingar á IAS 7 og IFRS 7)
- Leiguskuldbindingar í samningum um sölu og endurleigu (Breytingar á IFRS 16)
- Skortur á skiptanleika gjaldmiðla (Breytingar á IAS 21)

# Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)

| Árið 2023  | 1. árs-<br>fjórðungur         | 2. árs-<br>fjórðungur         | 3. árs-<br>fjórðungur         | 4. árs-<br>fjórðungur         | Samtals         |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Leigutekjur  | 3.069                         | 3.242                         | 3.276                         | 3.439                         | 13.026          |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum                   | 181                           | 190                           | 187                           | 193                           | 751             |
| <b>Rekstrartekjur</b>                                | <b>3.250</b>                  | <b>3.432</b>                  | <b>3.463</b>                  | <b>3.632</b>                  | <b>13.777</b>   |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna                 | ( 629)                        | ( 687)                        | ( 640)                        | ( 657)                        | ( 2.613)        |
| Rekstur í fasteignum                                 | ( 249)                        | ( 270)                        | ( 212)                        | ( 300)                        | ( 1.032)        |
| Stjórnunarkostnaður                                  | ( 237)                        | ( 160)                        | ( 143)                        | ( 183)                        | ( 723)          |
| <b>Rekstrarkostnaður</b>                             | <b>( 1.115)</b>               | <b>( 1.117)</b>               | <b>( 995)</b>                 | <b>( 1.140)</b>               | <b>( 4.369)</b> |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu                 | 2.135                         | 2.315                         | 2.468                         | 2.492                         | 9.408           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna                      | 2.998                         | 7.095                         | ( 1.383)                      | ( 2.193)                      | 6.518           |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna                      | ( 5)                          | 0                             | ( 17)                         | ( 63)                         | ( 85)           |
| Afskrift eigna til eigin nota                        | ( 7)                          | ( 9)                          | ( 9)                          | ( 10)                         | ( 35)           |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                              | <b>5.121</b>                  | <b>9.401</b>                  | <b>1.059</b>                  | <b>226</b>                    | <b>15.806</b>   |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>           |                               |                               |                               |                               |                 |
| Fjármunatekjur                                       | 4                             | 5                             | 5                             | 236                           | 250             |
| Fjármagnsgjöld                                       | ( 3.680)                      | ( 3.277)                      | ( 2.352)                      | ( 2.507)                      | ( 11.816)       |
| Hrein fjármagnsgjöld                                 | ( 3.676)                      | ( 3.272)                      | ( 2.347)                      | ( 2.271)                      | ( 11.566)       |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags                 | 0                             | 28                            | 34                            | 520                           | 581             |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                            | 1.445                         | 6.156                         | ( 1.255)                      | ( 1.525)                      | 4.821           |
| Tekjuskattur   | ( 289)                        | ( 1.231)                      | 251                           | 265                           | ( 1.004)        |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>              | <b>1.156</b>                  | <b>4.925</b>                  | <b>( 1.004)</b>               | <b>( 1.260)</b>               | <b>3.818</b>    |
| <b>Hagnaður á hlut</b>                               |                               |                               |                               |                               |                 |
| Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut | 0,64                          | 2,72                          | ( 0,55)                       | ( 0,70)                       | 2,11            |
| <b>Árið 2022</b>                                     |                               |                               |                               |                               |                 |
|  | <b>1. árs-<br/>fjórðungur</b> | <b>2. árs-<br/>fjórðungur</b> | <b>3. árs-<br/>fjórðungur</b> | <b>4. árs-<br/>fjórðungur</b> | <b>Samtals</b>  |
| Leigutekjur  | 2.636                         | 2.783                         | 2.937                         | 3.152                         | 11.508          |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum                   | 166                           | 175                           | 171                           | 177                           | 689             |
| <b>Rekstrartekjur</b>                                | <b>2.802</b>                  | <b>2.958</b>                  | <b>3.108</b>                  | <b>3.329</b>                  | <b>12.197</b>   |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna                 | ( 574)                        | ( 599)                        | ( 544)                        | ( 608)                        | ( 2.325)        |
| Rekstur í fasteignum                                 | ( 199)                        | ( 195)                        | ( 231)                        | ( 253)                        | ( 878)          |
| Stjórnunarkostnaður                                  | ( 146)                        | ( 137)                        | ( 127)                        | ( 216)                        | ( 626)          |
| <b>Rekstrarkostnaður</b>                             | <b>( 919)</b>                 | <b>( 931)</b>                 | <b>( 902)</b>                 | <b>( 1.077)</b>               | <b>( 3.829)</b> |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu                 | 1.884                         | 2.027                         | 2.206                         | 2.252                         | 8.369           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna                      | 2.427                         | 3.902                         | 2.321                         | ( 2.658)                      | 5.993           |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna                      | 54                            | ( 5)                          | 78                            | 0                             | 126             |
| Afskrift eigna til eigin nota                        | ( 5)                          | ( 4)                          | ( 5)                          | ( 7)                          | ( 21)           |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                              | <b>4.359</b>                  | <b>5.920</b>                  | <b>4.600</b>                  | <b>( 413)</b>                 | <b>14.466</b>   |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>           |                               |                               |                               |                               |                 |
| Fjármunatekjur                                       | 4                             | 14                            | 2                             | 91                            | 112             |
| Fjármagnsgjöld                                       | ( 2.406)                      | ( 3.311)                      | ( 3.448)                      | ( 1.916)                      | ( 11.082)       |
| Hrein fjármagnsgjöld                                 | ( 2.402)                      | ( 3.297)                      | ( 3.446)                      | ( 1.825)                      | ( 10.970)       |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags                 | 0                             | 0                             | 0                             | 205                           |                 |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                            | 1.957                         | 2.623                         | 1.154                         | ( 2.238)                      | 3.496           |
| Tekjuskattur   | ( 391)                        | ( 525)                        | ( 231)                        | 360                           | ( 787)          |
| <b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>              | <b>1.566</b>                  | <b>2.098</b>                  | <b>923</b>                    | <b>( 1.673)</b>               | <b>2.914</b>    |
| <b>Hagnaður á hlut</b>                               |                               |                               |                               |                               |                 |
| Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut | 0,86                          | 1,16                          | 0,51                          | ( 0,92)                       | 1,61            |

# Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, ársreikningalaga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021, laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021 og laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, [www.althingi.is](http://www.althingi.is). Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands [www.vi.is](http://www.vi.is) og [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is), auk hinna ýmsu reglna er aðrir félagið sjálf og má finna á heimasíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Félagið hlaut viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í ágúst 2023.

## Stjórn

Í stjórn Regins hf. sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn voru síðast kjörnir af aðalfundi 10. mars 2022 og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru samþykktar á hluthafafundi 13. september 2018. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 12. október 2023.

Stjórn félagsins í árslok 2023 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Benedikt Olgeirsson hefur setið í stjórn frá mars 2022. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emilía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem eigandi Siglu ehf. Tómas á 100% hlut í Siglu ehf. sem á 65.000.000 hluti í Regin hf. eða 3,59%. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Tómas í stjórnnum Siglu ehf., Klasa ehf., Heljarkambi ehf., Grunni I ehf., Smárabýggð ehf., Húsafelli Resort ehf., KLS eignarhaldsfélagi ehf. og Adelfa ehf. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabýggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaður þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf. sem er samstarfsaðili Regins og Haga hf. vegna reksturs fasteignapróunarfélags Klasa ehf.

Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happraðttis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.S. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Bryndís er formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn TM trygginga hf. Bryndís á 18.509 hluti í Regin hf. eða 0,001%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Bryndís er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Benedikt Olgeirsson er fæddur árið 1961 og er sjálfstætt starfandi við stjórnarsetur, ráðgjöf og fjárfestingar. Benedikt er með M.Sc. í framkvæmdaverkfræði og verkefnastjórnun frá University of Washington í Seattle og B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Benedikt í stjórnnum Varðar trygginga hf., Varðar líftrygginga hf., Klasa ehf., Bens Capital ehf., Iceland Soccer Travel ehf., Rexby ehf., Manex ehf., SEUSA ehf., IST immobilen ehf. og Íslenskra fjórfesta ehf. Benedikt er jafnframt framkvæmdastjóri Magnavita ehf. og Manex ehf. Benedikt á 207.000 hluti í Regin hf. eða 0,01%. Benedikt hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaður þar sem hann þiggur greiðslur frá Regin vegna stjórnarsetu í Klasa ehf.

Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún Tinna starfar sem framkvæmdastjóri verslanasviðs Húsasmiðjunnar ehf. og er stjórnarformaður Svanna lánatryggingasjóðs kvenna og meðstjórnandi í Brunni vaxtarsjóði slhf. Guðrún Tinna á 84.000 hluti í Regin hf. eða 0,005%. Guðrún Tinna hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Guðrún Tinna er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Heiðrún Emilía Jónsdóttir er fædd árið 1969, lögmaður og cand. jur. frá Háskóla Íslands. Heiðrún starfar sem framkvæmdastjóri Samtaka fjármála fyrirtækja. Hún er með löggildingu í verðbréfamiðlun og stundaði AMP nám við IESE Business School Barcelona 2016-2017. Auk þess að vera í stjórn Regins er hún eigandi og stjórnarmaður hjá Múla lögmannsstofu og meðstjórnandi í Ungmennafélagi Stjórnunnar og Veiðifélagi Skorradalsvatns. Heiðrún á 327.500 hluti í Regin hf. eða 0,02%. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Heiðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins. Einn stjórnarmaður hefur á tímabilinu unnið önnur störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu, þ.e. setið í stjórn Klasa ehf.

Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is)

### Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarskóp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru staðfestar af stjórn þann 17. janúar 2024 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn kýs nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Gildandi starfsreglur undirnefnda voru staðfestar af stjórn þann 31. janúar 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2023 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Anna Þórðardóttir, formaður, Benedikt Olgeirsson og Heiðrún Emilía Jónsdóttir. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í janúar 2024. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 23. apríl 2023 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Í árslok 2023 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Guðrún Tinna Ólafsdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma tillögur að starfskjarastefnu félagsins, tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 31. janúar 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd skulu að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín, í samræmi við starfsreglurnar.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemi markmið. Halldór Benjamín Þorbergsson hefur verið forstjóri félagsins frá 2023. Halldór er fæddur árið 1979 og er með MBA gráðu frá Oxford háskóla. Halldór á 3.000.000 hluti eða 0,17% í Regin hf. í gegnum einkahlutafélagið Optio ehf. Halldór er stjórnarmaður í öllum dótturfélögum Regins hf. sem eru öll í fullri eigu félagsins. Halldór er einnig stjórnarmaður í Stafnaseli slf., Háskólanum í Reykjavík og Optio ehf. auk þess að vera stjórnarformaður í Almennaróm. Halldór er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins

## Stjórnarháttaryfirlýsing frh.

---

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Regins hf. eru, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra, Dagbjört E. Einarsdóttir yfirlögfræðingur, Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri Atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar, Rósa Guðmundsdóttir, framkvæmdastjóri fjármála og Sunna H. Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri sjálfbærni, fasteignarekstur og rekstur í fasteignum.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendum félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið igildi þriggja mánaða launa. Ekki eru til staðar kaupréttir eða önnur réttindi tengd hlutabréfum í tengslum við starfsmenn og stjórnendum.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendum en gildandi jafnréttisstefna félagsins lýsir áherslum félagsins í jafnréttismálum. Markmið stefnunnar er m.a. að gæta ávallt fyllsta jafnræðis starfsmanna óháð kyni, aldri og kynþætti og stuðla að jöfnum tækifærum og réttindum starfsfólks. Þá kemur fram í starfsreglum tilnefningarnefndar Regins hf., sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu, að nefndin skuli hafa að leiðarljósi við mat á framboðum til stjórnar að samsetning hennar beri með sér fjölbreytni og breidd í hæfni, reynslu og þekkingu. Í samþykktum félagsins kemur einnig fram að tryggja skuli að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur yfirlit og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að tryggja sem best skilvirkni í starfsemi, áreiðanlegar fjárhagslegar upplýsingar, hlítu við lög og reglur og fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fara yfir uppgjör m.a. hvort til staðar sé virkt innra eftirlit við gerð reikningsskila. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins og kannað hvort áhættur hafi verið skilgreindar sem tengjast reikningsskilaferlinu. Áhættustefna félagsins var staðfest í stjórn félagsins þann 31. janúar 2024.

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Deloitte ehf. var kjörð endurskoðunarfélag félagsins á hluthafafundi 2. febrúar 2024. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Esther Ýr Óskarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Heiða Salvardsdóttir.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2023. Með árangursmatinu leggur stjórn mat á störf sín og verklag sem og veikleika og styrkleika og hugar að þeim atriðum sem hún telur að betur megi fara. Helstu matsþættir eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna, stjórnarformanns og forstjóra auk þess sem lagt er mat á störf undirnefnda stjórnar. Stjórn gerir aðgerðaráætlun í kjölfar árangursmatsins til að auka skilvirkni og fagmennsku starfa sinna. Fram kom að stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og að umræður væru opnar og gagnrýnar. Stjórnarmenn voru taldir vinna störf sín af fagmennsku og heilindum og búa yfir breiðri þekkingu og reynslu á þeim sviðum sem stjórnarstörf og rekstur félagsins tækju til. Einnig var samsetning stjórnar talin góð.

Á árinu 2023 voru haldnir 24 stjórnarfundir og var hluti þeirra rafrænn. Fimm fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd og sjö í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndarmanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og 6 mánaða árslytareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins, en einnig eiga sér stað samtöl og fundir milli hluthafafunda. Forstjóri er formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast staðfest af stjórn þann 30. ágúst 2023.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum. Á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is), er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestavefur.

# Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað)

## Um Reginn

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutfélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.). Reginn lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks.

Síðastliðin ár hafa umhverfis- og loftslagsmál fengið aukna athygli og meiri þekking á málefnum hefur orðið til þess að kröfur fjárfesta, leigutaka og annarra hagaðila hafa breyst. Að sama skapi hafa umhverfis- og loftslagsmál haft áhrif á viðskiptalíkan Regins. Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði fólks en tugir þúsunda manna dvelja daglega í fasteignum Regins, ýmist við leik eða störf. Með markvissum aðgerðum í rekstri fasteigna, fjárfestingum, skipulagi, nýbyggingum og með samvinnu við leigutaka getur Reginn átt ríkan þátt í að móta umhverfi fólks þannig að daglegt líf verði betra, ánægjulegra og öruggara. Til að mæta breyttum kröfum hefur Reginn lagt áherslu á að hafa sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins en þar ber helst að nefna umhverfisvottanir fasteigna félagsins, þróun snjallsorps til að hvetja til sorpflokkunar, hvatning til grænna samgangna með auknum hjólageymslum og rafbílahleðslum við fasteignir félagsins sem einnig þjóna nærumhverfi þeirra, græna leigusamninga, stafrænar lausnir eins og rafrænar undirritanir og aukin upplýsingagjöf til leigutaka með þjónustuvef.

Í nýrri væntanlegri tilskipun frá ESB um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja er gerð krafa um að fyrirtæki geri tvöfalda mikilvægisgreiningu. Á árinu 2023 framkvæmdi Reginn, með þátttöku innri og ytri hagaðila, tvöfalda mikilvægisgreiningu og lauk þeirri vinnu í lok ársins. Á árinu 2023 var einnig lögð áhersla á að undirbúa félagið fyrir breytta og aukna sjálfbærniupplýsingagjöf og mun sú vinna halda áfram á árinu 2024 með hliðsjón af niðurstöðu tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar. Með greiningunni er verið að greina hvaða áhættur og tækifæri hafa áhrif á sjálfbærnimálefni félagsins og mun því niðurstaðan hafa áhrif á langtímaforgangsröðun félagsins og stefnumótun í sjálfbærni og þá hver eru mikilvægustu sjálfbærnimálefni fyrir félagið. Hún kannar bæði áhrif fyrirtækisins á umhverfi, fólk og samfélag ásamt því hvernig ólík sjálfbærnimálefni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið. Samkvæmt áhættustefnu félagsins skal m.a. leggja áherslu á að markmið um umhverfislega, félagslega og efnahagslega sjálfbærni séu sett og endurskoðuð reglulega. Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni sem gerð var fyrir félagið var m.a. verið að tryggja að tekið væri tillit til allrar hugsanlegrar áhættu þegar metið var hvaða sjálfbærnimálefnum ætti að greina frá í sjálfbærniupplýsingagjöf félagsins. Niðurstaða greiningarinnar var m.a. sú að leggja ætti áherslu á sjálfbærniþættina aðlögun að loftslagsbreytingum, upplýsingagjöf, orku, heilsu og öryggi, þjálfun og færniþróun og mildum loftslagsbreytinga.

Félagið hefur skilgreint aðgerðir byggðar á sjálfbærnistefnu félagsins með það að markmiði að tryggja að sjálfbærnistefnu félagsins og markmiðum hennar sé framfylgt. Félagið hefur einnig sett sér grænan fjárhagsramma innan fjárhagsáætlunar félagsins til að hraða árangri við að koma sjálfbærnimarkmiðum félagsins í verk. Gerð er grein fyrir því til hvaða aðgerða var gripið á rekstrarárinu í köflunum um umhverfis og félagslega sjálfbærni og stjórnarhætti hér á eftir. Nánar um árangur ársins 2023 í umhverfis- og félagslegum þáttum ásamt stjórnarháttum má sjá í sjálfbærnisýrslu Regins sem er aðgengileg á vefsíðu félagsins [www.reginn.is](#).

## Sjálfbærnistefna

Reginn hefur í gildi sjálfbærnistefnu sem staðfest var af stjórn 31. janúar 2024 sem er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi Regins leggur félagið áherslu á heildarsýn ásamt umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Í upphafi árs 2023 setti félagið sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem unnið var að á árinu 2023. Í lok árs 2023 voru markmiðin endurskoðuð með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Gert er ítarlega grein fyrir markmiðum, árangri ársins 2023 og langtíamarkmiðum í helstu markmiðum félagsins í sjálfbærnisýrslu Regins fyrir árið 2023. Árangur í sjálfbærni verður áfram mældur með markvissum hætti og starfsfólk, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir reglulega um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma. Félagið hefur einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks. Felur stefnan m.a. í sér að viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti. Það er trú félagsins að auk þess að bæta samfélagið dragi áhersla á sjálfbærni úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma lítið.

Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Félagið leggur megináherslu á sjö heimsmarkmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á: heilsu og vellíðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbær orka, góð atvinna og hagvöxtur, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrga neyslu og

framleiðslu ásamt aðgerðir í loftslagsmálum. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum Regins í Sjálfbærnisráðgjafi félagsins á vefsíðu þess [www.reginn.is](http://www.reginn.is)

### Umhverfisleg sjálfbærni

Reginn hefur á undanförunum árum lagt aukna áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Hefur félagið farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að markmiði að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund. Umhverfisvottanir fasteigna í eigu félagsins er stór þáttur í því að greina þær áhættur sem hver fasteign skapar fyrir umhverfið og er staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Fasteignir eru ábyrgar fyrir rúmlega þriðjung af losun gróðurhúslofttegunda á heimsvísu og fellur þessi losun einnig til á rekstartíma fasteignanna. Sem fasteignafélag sem sér um rekstur í fasteignum í um þriðjung eignasafns síns er félagið í einstakri aðstöðu til að minnka neikvæð umhverfisáhrif fasteigna sinna.

Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni sem gerð var fyrir Regin, var tekið tillit til allrar áhættu þegar metið var hvaða sjálfbærnimálefnum ætti að greina frá í sjálfbærniupplýsingagjöf félagsins. Þeir sjálfbærniþættir sem tengjast umhverfi eru orka, mildun loftslagsbreytinga, aðlögun að loftslagsbreytingum, líffræðileg fjölbreytni, vatnsnotkun, hringrásarhagkerfið og úrgangur. Markmið félagsins í umhverfislegri sjálfbærni snúa m.a. að þessum þáttum og verða endurskoðuð á árinu 2024 með tilliti til niðurstöðu úr tvöföldu mikilvægisgreiningunni og árangurs ársins. Markmið, árangur og langtímamarkmið í umhverfislegri sjálfbærni má sjá í sjálfbærnisráðgjafi félagsins fyrir árið 2023.

Til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni hefur félagið sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfsemi fyrirtækisins. Félagið hefur sett sér langtímamarkmið um minnkun losunar á gróðurhúsalofttegundum en markmiðið er að minnka losun um 25% miðað við árið 2019. Reginn kolefnisjafnaði losun ársins 2023 hjá Sameinuðu þjóðunum (UN Nations carbon offset platform). Á árinu 2023 hófst vinna við að ná betur utan um kolefnisspor félagsins og greina frá umfangi 1, 2 og 3 í heild sinni. Í lok þeirrar vinnu verður hægt að gera betur grein fyrir heildarkolefnisspori félagsins. Við þessa vinnu er stuðst við SBTi aðferðafræðina en stefnt er að því að skila inn umsókn til SBTi þar sem Reginn mun setja sér loftslagsmarkmið.

Reginn vill nýta náttúruauðlindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegrar orku. Stjórn félagsins staðfesti Vatnsstefnu þann 17.12.2021 og Raforkustefnu þann 16.12.2021 sem miða að því að lágmarka notkun rafmagns og vatns. Stjórn félagsins staðfesti Endurvinnslustefnu þann 16.12.2021 sem miðar að því að auka endurvinnsluhlutfall sorps og minnka umfang. Langtímamarkmið félagsins er að sorpflokkunarhlutfall verði komið í 75% í lok árs 2030 en hlutfallið árið 2023 var 53%. Langtímamarkmið félagsins er að minnka sorpmagn um 12% frá árinu 2019 en heildarmagn sorps minnkaði um 5% á árinu 2023 miðað við árið 2019. Félagið vill lágmarka innkaup og notkun á vörum sem eru skaðlegar umhverfinu og áhersla lögð á að draga úr magni sorps og auka flokkunarhlutfall þess. Stjórn félagsins staðfesti Sjálfbæra innkaupastefnu og Kælnastefnu þann 16.12.2021.

Félagið hefur á síðustu árum unnið að umhverfisvottun fasteigna og á árinu 2023 hafði 36% eignasafnsins fengið BREAAM In-use umhverfisvottun. Lögð er áhersla á að minnka neikvæð umhverfisáhrif af rekstri í eignum Regins með því að hvetja og styðja viðskiptavinum m.a. með grænum leigusamningum en skrifað var undir fyrsta græna leigusamninginn á árinu 2021 og voru þeir orðnir 11 í lok árs 2023 en félagið hefur trú á því að ávinningurinn sé ekki eingöngu fyrir umhverfið heldur einnig fjárhagslegur fyrir viðskiptavinum. Áframhaldandi áhersla verður því lögð á fræðslu um græna leigusamninga á árinu 2024.

### Félagsleg sjálfbærni

Með félagslega sjálfbærni að leiðarljósi skal tryggja vellíðan fólks og öruggt og heilbrigt umhverfi. Á það jafnt við innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins, í þágu starfsfólks, leigutaka og gesta þeirra. Gerðar eru reglulegar starfsánægjukannanir og leggur félagið áherslu á að huga að góðu og öruggu starfsumhverfi og fækkun veikindadaga starfsmanna. Að sama skapi eru gerðar árlega þjónustukannanir meðal viðskiptavina félagsins sem miða að því að bregðast við óskum viðskiptavina. Hjá Regin er áhersla lögð á græn sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir verða einnig hafðir í huga við skipulag og hugað að vettvangi til aukinna samskipta.

Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni var tekið tillit til allrar áhættu þegar metið var hvaða sjálfbærnimálefnum ætti að greina frá í sjálfbærniupplýsingagjöf félagsins. Þau sjálfbærnimálefni sem tengjast félagslegri sjálfbærni eru heilsa og öryggi, jafnvægi milli vinnu og einkalífs, þjálfun og færniþróun, jafnrétti kynjanna, tengsl við samfélag, upplýsingagjöf og persónuvernd. Markmið félagsins í félagslegri sjálfbærni snúa að m.a. að þessum þáttum og verða endurskoðuð á árinu 2024 með tilliti til niðurstöðu úr tvöföldu mikilvægisgreiningunni og árangurs á árinu. Markmiðin í tengslum við félagslega þætti m.a. stuðla að góðri heilsu starfsfólks og starfsánægju, öruggu starfsumhverfi, að virða mannréttindi í allri virðiskeðju félagsins ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna.

Langtímamarkmið er að starfsánægja sé 4,2 af 5,00 eða meira en hún mældist 4,2 á árinu 2023 sem er sama starfsánægja og mældist á árinu 2022. Markmið, árangur og langtímamarkmið í félagslegri sjálfbærni má sjá í sjálfbærnisýrslu félagsins fyrir árið 2023.

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsfólks eru t.d. haldin námskeið um eldvarnarhættu, skyndihjálp og námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 17. apríl 2023, er mælt fyrir um að starfsfólk skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavinum, samstarfsfólk og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Reginn virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins sem allir eiga jafnt tilkall til án tillits til kyns, kynþáttar, litarháttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ætternis eða annarra aðstæðna. Til að festa í sessi mikilvægi þessa og sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið því ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja og var nýjum ákvæðum þess efnis bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga á árunum 2021- 2023. Verktökum er þannig gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum. Starfs- og siðareglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Eitt af markmiðum Regins tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu er litið til ákvæða laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna. Viðmið sem lögð eru til grundvallar launaákvörðunum skulu ekki fela í sér kynjamismun. Gildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur voru staðfestar af stjórn 23. mars 2023. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Niðurstaða jafnlaunagreiningar sýnir að laun karla árið 2022 voru 1,4% hærri en laun kvenna. Í stjórn Regins 2023 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

### Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Á vefsíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur), er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum. Félagið hefur sett sér samkeppnisstefnu þar sem talin eru upp mikilvæg sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Samkeppnisstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 23. mars 2023 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu þar sem fjallað er um tilgang og heimild fyrir vinnslu persónuupplýsinga og varðveislutíma þeirra. Persónuverndarstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 5. apríl 2022 og er aðgengileg á vef félagsins.

Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni var tekið tillit til allrar áhættu þegar metið var hvaða sjálfbærnimálefnum ætti að greina frá í sjálfbærniupplýsingagjöf félagsins. Þau sjálfbærnimálefni sem tengjast stjórnarháttum eru fyrirtækjamening, spilling og mútur, birgjatengsl ásamt pólitískri þátttöku og hagsmunagæslu. Á árinu 2024 verða lykilmælikvarðar og markmið varðandi stjórnarhætti settir í samræmi við niðurstöðu tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar. Árangur í sjálfbærniþáttum tengdum stjórnarháttum má sjá í UFS tilvísunartöflu félagsins fyrir árið 2023.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2023. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og unnið af heilindum. Stjórnarmenn voru taldir búa yfir mikilli reynslu og þekkingu á sviði stjórnarstarfa og reksturs fyrirtækja. Reginn hefur haldið áfram að ýta undir aðgerðir sem efla góða stjórnarhætti en á árinu 2023 fékk Reginn viðurkenningu Stjórnvísis sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2022-2023. Til að auka gagnaöryggi úthýsir félagið vistun gagna til þjónustuaðila sem hafa öryggisvottanir sbr. staðfesta vottun á stjórnunarkerfi upplýsingaöryggis (ISO 27001) frá BSI.

Hjá Reginn er hvers kyns spilling, mútur og önnur ólögleg starfsemi ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Í fyrrgreindum starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsfólki er skylt að láta aldrei einkahagsmunum stangast á við hagsmunum félagsins eða viðskiptavina þess. Þess utan er starfsfólk bundið þagnarskyldu og trúnaði um þær upplýsingar sem það kann að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavinum félagsins. Starfsfólki ber að tilkynna mögulega hagsmunaárekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns. Á árinu 2023 komu ekki upp nein mál tengd spillingu eða mútum.

Félagið setti sér arðgreiðslustefnu á árinu 2019 þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjung hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Gildandi arðgreiðslustefna var staðfest af stjórn 5. apríl 2022.

Reginn hefur í gildi verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakönnunar og auðkenningu á leigutökum félagsins sbr. lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun fyrirtækja. Stefna Regins hf. og dótturfélaga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka var staðfest af stjórn 23. mars 2023.

Reginn birtir sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2023. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af UFS leiðbeiningum sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gáfu út 2019. Reginn notar m.a. stafræna tækni til að tryggja rekjanleika, gagnsæi og skilvirkni við söfnun gagna og miðlun upplýsinga sem tengjast umhverfismálum. Sjálfbæriskýrslan er aðgengileg á vefsíðu félagsins [www.reginn.is](http://www.reginn.is)

### Upplýsingagjöf vegna flokkunarreglugerðar ESB

Árið 2021 voru fest í lög markmið um að Ísland nái kolefnishlutleysi eigi síðar en árið 2040. Ljóst er að til að uppfylla þessi markmið þarf að fara í aðgerðir og má búast við að nýjar kröfur verði settar á fyrirtæki og einstaklinga. Evrópusambandið (ESB) vinnur að því að ná kolefnishlutleysi eigi síðar en árið 2050 og margar af aðgerðum þess hafa áhrif hér á landi í gegnum EES samninginn. Nýjar reglugerðir ESB hafa verið innleiddar hér á landi og fleiri eru í þróun á næstu misserum.

Flokkunarreglugerðin 2020/852/ESB (*EU Taxonomy*) tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Lögin voru afturvirk til 1. janúar 2023 og gilda því fyrir allt fjárhagsárið 2023.

Tilgangur flokkunarreglugerðarinnar er að búa til samræmda umgjörð þar sem skilgreint er hvaða atvinnustarfsemi telst umhverfislega sjálfbær út frá tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldum reglugerðum ESB. Henni er jafnframt ætlað að stuðla að gagnsæi og samræmi í sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja. Í fyrsta lagi þarf atvinnustarfsemin að stuðla verulega að einu eða fleiri af sex umhverfismarkmiðum flokkunarreglugerðarinnar, á sama tíma má hún ekki skaða önnur markmið hennar. Þá þarf starfsemin að uppfylla lágmarksverndarráðstafanir sem snúa m.a. að mannréttindum, vinnurétti, spillingu og mútum, skattlagningu og sanngjarnri samkeppni.

Upplýsingar þessar eru birtar í samræmi við 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar. Samkvæmt henni skulu fyrirtæki birta eftirfarandi upplýsingar:

- i) hlutfall veltu, fjárfestingagjalda og rekstrargjalda fyrir nýliðið rekstrartímabil á hægri starfsemi, það er, starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir án tillits til þess hvort viðkomandi starfsemi uppfyllir tæknileg viðmið (*taxonomy eligible economic activity*).
- ii) birti sömu lykilmælikvarða (hlutfall veltu, fjárfestingagjalda og rekstrargjalda) fyrir starfseminum sem uppfylla öll viðmið reglugerðarinnar til að teljast umhverfislega sjálfbær (*taxonomy aligned economic activity*).

Á Íslandi gildir flokkunarreglugerðin um fyrirtæki sem falla undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. 66. gr. d í ársreikningalögum nr. 3/2006 og fellur Reginn því undir reglugerðina.

Reginn hóf upplýsingagjöf vegna sjálfbærnimála fyrir fjárhagsárið 2018 þegar fyrstu tölulegu upplýsingar um umhverfis og félagslega þætti voru birtar í samfélagsskýrslu félagsins. Sjálfbærnistefna félagsins var samþykkt árið 2019. Félagið hefur lagt mikinn metnað í að fjalla á greinagóðan hátt um þá þætti sem falla undir sjálfbærni. Þegar undirbúningur vegna innleiðingar á flokkunarreglugerðinni hófst var því mikill metnaður hjá félaginu að uppfylla þær upplýsingakröfur sem felast í henni.

### Hæf starfsemi Regins í skilningi reglugerðarinnar

Tæknileg matsviðmið fyrir starfsemi sem telst verulegt framlag fyrstu tveggja markmiðanna: *mildunar og aðlögunar loftslagsbreytinga* koma fram í framseldri reglugerð 2021/2139/ESB og gilda hér á landi. Við mat á tæknilegu matsviðmiðunum kom í ljós að nær öll starfsemi Regins fellur undir flokk 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum*. Undir þann flokk falla *fasteignakaup og eignarhald* (L68.1) sem og *leiga og rekstur fasteigna í eigin eigu eða leigueignir* (L68.2). Við mat á öðrum flokkum var niðurstaðan sú að þar sem meginstarfsemi Regins fellur í þennan flokk þar sem aðalstarfsemi félagsins er fjárfesting, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði var ákveðið að leggja ekki mat á aðra flokka.

Starfsemi Regins fellur því að umhverfismarkmiðinu *mildun loftslagsbreytinga* og byggist matið og upplýsingagjöf félagsins á því. Vert er að benda á að þýðing á enska hugtakinu *mitigation* er ekki eins þýtt í reglugerðunum. Í flokkunarreglugerðinni er það þýtt sem „mildun“ en í tæknilegu matsviðmiðunum er það þýtt sem „mótvægi“. Ákveðið var að nota hugtakið „mildun“ til að gæta samræmis.

### Viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi

Hér fyrir neðan má sjá samantekt yfir viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi undir flokki 7.7. *Kaup og eignarhald á byggingum* út frá mildun loftslagsbreytinga og aðlögunar að loftslagsbreytingum:

|                                     | MILDUN  | AÐLÖGUN  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Verulegt framlag</b>             | Orkunýtingarvottorð<br>Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1<br>Vöktun og mat á orkunýtingu               | Aðlögunarlausnir í framkvæmd sem draga úr loftslagsáhættum<br>Loftslagsáhættu- og veikleikamat<br>Loftslagsframreikningar<br>Aðlögunarlausnir sem komið er í framkvæmd |
| <b>Ekki valda umtalsverðu tjóni</b> | Starfsemin í samræmi við viðmiðanir í flokkun loftlagstengdra hætta                                       | Orkunýtingarvottorð<br>Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1<br>Vöktun og mat á orkunýtingu  |
| <b>Lágmarks verndarráðstafanir</b>  | Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr 2020/852/ESB meðal annars:<br>Mannréttindi<br>Spilling og mútur | Skattlagning<br>Sanngjörn samkeppni  |

Áhersla Regins undanfarin ár hefur verið að draga úr loftslagsáhrifum eða mildun loftslagsáhrifa en minni þörf hefur verið að aðlögun. Því var í upphafi tekin sú ákvörðun að starfsemi félagsins væri frekar tengd mildun loftslagsáhrifa.

Til að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þurfa byggingar sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020 að vera með orkunýtingarvottorð samkvæmt tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga í flokki A eða að öðrum kosti að falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkuþörf og sýnt fram á það með viðeigandi sönnunum. Að sama skapi þurfa stórar byggingar aðrar en íbúðarhúsnæði að vera reknar með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Nær allar byggingar í eignasafni Regins voru byggðar fyrir árslok 2020.

### Tilskipun ESB um orkunýtingu bygginga 2010/31/ESB

Tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga var tekin upp í EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 135/2022 frá 29. apríl 2022 en Ísland fékk tímabundna og skilyrta undanþágu frá beitingu hennar. Tilskipun 2010/31/ESB gildir því ekki um Ísland og þar af leiðandi hefur hún ekki verið innleidd í íslenskan rétt. Af þessu leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð fyrir byggingar eru gefin út hér á landi.

Óskað var eftir skýringum og frekari leiðbeiningum frá stjórnvöldum um það með hvaða hætti Reginn geti sýnt fram á að sú atvinnustarfsemi sem það er í uppfylli þau tæknilegu matsviðmið sem krafa er um í flokkunarreglugerðinni, þar sem orkunýtingarvottorð eru ekki fyrir hendi hér á landi. Í svari fjármálaráðuneytisins í bréfi dagsettu 20. september 2023 kemur fram að taka verði mið af því að það regluverk sem gildir í EES-/EFTA ríkjum sé ekki það fyllilega sama og gildir í Evrópusambandinu. Tilskipun 2010/31/ESB gildi ekki um Ísland og því ekki innleidd hér á landi. Af þessu leiðir að Reginn og önnur íslensk fyrirtæki brjóti því að mati ráðuneytisins ekki gegn skyldum sínum að landslögum þótt þau fari ekki eftir kröfum sem leiða af tilskipun 2010/31/ESB.

Af þessum sökum er því fyrir hendi ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Regins er snýr að því sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (taxonomy aligned) þar sem ekki eru til upplýsingar eða viðmið um orkunýtingu fasteigna á Íslandi. Ekki eru fyrir hendi önnur tæknileg viðmið fyrir starfsemi Regins sem gera félaginu kleift að sýna fram á verulegt framlag til umhverfismarkmiða flokkunarreglugerðarinnar.

Í desember 2023 sendi Reginn inn tillögu að viðbót við núverandi tæknileg viðmið sem falla undir kafla 7.7. í samráðsgátt Evrópusambandsins í gegnum EU Taxonomy Stakeholder Request Mechanism (samskiptagátt hagsmunaðila). Tillagan felur í sér að ef ekki er til staðar matskerfi fyrir orkunýtingu bygginga í viðkomandi landi í

Samræmi við tilskipun 2010/31/ESB en uppruni orku til reksturs bygginga sé 100% endurnýjanleg, orkunýting bygginga sé staðfest og tilgreindar orkusparnaðar ráðstafanir með ISO25000-1 vottun, þá uppfylli viðkomandi bygging tæknileg viðmið og fellur undir flokkunarkerfið. Tillagan er í skoðun og niðurstaða ætti að liggja fyrir á árinu 2024.

### **Að valda ekki umtalsverðu tjóni**

Tæknilegu viðmiðin fyrir starfsemi Regins þegar kemur að því að valda ekki umtalsverðu tjóni á öðrum umhverfismarkmiðum snýr að markmiði flokkunarreglugerðarinnar um aðlögun að loftslagsbreytingum samkvæmt viðbæti A við I. viðauka tæknilegu matsviðmiðanna. Þar koma fram almennar viðmiðanir um að valda ekki umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun að loftslagsbreytingum.

Reginn hefur gert loftslagsáhættu- og veikleikamat á byggingum á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri og lagt mat á helstu mögulegu loftslagstengdu áhættu þeim tengdum. Byggingar á þessum svæðum telja samtals um 99% af heildarfermetrum eignasafns félagsins.

### **Lágmarksverndarráðstafanir**

Lágmarksverndarráðstafanir eru settar fram í flokkunarreglugerðinni þar sem horft er til viðmiðunarreglna Efnahags- og framfarastofnunarinnar, leiðbeinandi meginreglna Sameinuðu þjóðanna um viðskipti og mannréttindi auk átta grundvallarsamþykktá í yfirlýsingu Alþjóðavinnuárástofnunarinnar. Lögð er áhersla á kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18.gr. flokkunarreglugerðarinnar sem eru meðal annars: mannréttindi, spilling og mútur, skattlagning og sanngjörn samkeppni.

#### **Mannréttindi**

Reginn leggur áherslu á að tryggja öruggt og stuðla að heilbrigðu umhverfi og vellíðan starfsfólks, leigutaka og gesta þeirra. Í sjálfbærnistefnu Regins kemur fram að félagið virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins og fylgir mikilvægum grunngildum er varða mannréttindi í allri sinni starfsemi og gerir sömu kröfu til birgja sinna. Mannréttindi eiga allir jafnt tilkall til án tillits til kyns, kynþáttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ættneris eða annarra aðstæðna. Félagið samþykkir ekki barna- og nauðungarvinnu í virðisikeðju sinni. Til að festa í sessi mikilvægi þessa og sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið því ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja og var nýjum ákvæðum þess efnis bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga á árunum 2021-2023. Verktökum er þannig gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum. Eitt af markmiðum Regins tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Reginn uppfyllir allar lagaskyldur er snúa að félagafrelsi og stofnun þeirra.

#### **Spilling og mútur**

Í sjálfbærnistefnu Regins kemur fram að nýta skuli fjármagn og mannauð félagsins með sem hagkvæmustum hætti. Verklag innan félagsins einkennist af góðu viðskiptasiðferði, heilbrigðum viðskiptaháttum og ábyrgð. Með vandað viðskiptasiðferði að leiðarljósi er leitast við að koma ávallt fram af sanngirni og heilindum. Hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi verður ekki liðin undir neinum kringumstæðum. Í starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsmönnum skulu aldrei láta einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavini þess. Þá hefur félagið innleitt reglur um vernd uppljóstrara, en markmið reglnanna er að stuðla að því að upplýst verði um lögbrot og aðra ámælisverða háttsemi og þannig megi minnka líkur á slíku hátterni.

#### **Skattlagning**

Reginn starfar á Íslandi og greiðir jafnframt eingöngu skatta á Íslandi og leggur mikla áherslu á að uppfylla lög og reglur er snúa að skattskyldum aðilum, bæði lögaðilum og einstaklingum. Í starfs- og siðareglum félagsins kemur m.a. fram að lögð sé áhersla á að fara ávallt eftir lögum og reglum um siðferði í viðskiptum, sem tekur þá meðal annars mið af skattalögum hér á landi.

#### **Sanngjörn samkeppni**

Í samkeppnisstefnu Regins kemur fram að félagið einsetur sér að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi sinni. Með samkeppnisstefnunni vill Reginn tryggja að samstæðan starfi ávallt á grundvelli heiðarlegrar samkeppni sem stunduð er í samræmi við samkeppnislög. Stjórnendur sjá til þess að starfsmenn fái reglulega fræðslu um helstu lög og reglur sem gilda í samkeppnismálum og einnig um þær skyldur sem hvíla á félaginu, stjórnendum og starfsmönnum. Reginn tileinkar sér góða viðskiptahætti í samræmi við lög og reglur til að fyrirbyggja háttsemi sem gæti brotið gegn samkeppnislögum og þær alvarlegu afleiðingar sem slíkt hefði í för með sér.

### Helstu niðurstöður

Það er mat félagsins að flokkunarkerfið nái yfir alla starfsemi félagsins (taxonomy eligible).

Af þeim ástæðum sem eru raktar hér á undan er hins vegar ekki hægt að sýna fram á með fullnægjandi gögnum hversu stórt hlutfall starfseminnar telst umhverfislega sjálfbær í ljósi þess að tilskipun um orkunýtingu bygginga hefur ekki verið innleidd á Íslandi.

Þrátt fyrir þessar niðurstöðu eru margir áfangar í sjálfbærnivegferð Regins frá síðustu árum sem eru mikilsverðir. Sem dæmi má nefna BREEAM In-Use vottun og snjallsorp í stærstu eignum Regins, uppsetning rafhleðslustöðva, grænir leigusamningar, jafnlaunavottun og margt fleira. Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og rekstur félagsins og mun Reginn halda því áfram til framtíðar. Þá er það mat félagsins að það uppfylli aðrar kröfur flokkunarreglugerðarinnar er snúa að mildun loftslagsáhrifa, það er að valda ekki umtalsverðu tjóni og lágmarksverndarráðstafanir.

### Umhverfisvottaðar fasteignir Regins

Umhverfisvottanir fasteigna spila stórt hlutverk í að minnka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem fasteignir félagsins hafa. Frá árinu 2019, þegar fyrsta BREEAM In-use vottunin fékkst á stærstu eign félagsins, Smáralind, hefur verið unnið að vottun eignasafns Regins. Í dag eru því um 36% af heildareignasafni félagsins vottað þar af eru allar stærstu eignir félagsins til viðbótar við Smáralind, þ.e.a.s. Egilshöll, Katrínartún 2 og Borgartún 8-16. Með umhverfisvottun fasteigna er m.a. hægt að greina þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Vottunin auðveldar upplýsingagjöf til leigutaka um rekstrarþætti eins og orkunotkun og sorpflokkun sem æ meiri eftirspurn er eftir.

Allar umhverfisvottaðar eignir Regins uppfylla skilyrði til verulegs framlags til mildunnar fyrir utan flokkun eigna skv. orkunýtingartilskipuninni. Vinna er hafinn sem snýr að því að BREEAM umhverfisvottanir uppfylli (aligned) kröfur flokkunarkerfisins.

### Lykilmælikvarðar

Evrópusambandið hefur gefið út leiðbeiningar um útreikning á lykilmælikvörðum í framseldri reglugerð 2021/2178/ESB og Reginn hefur lagt sig fram um að fylgja þeim leiðbeiningum. Ársreikningur samstæðunnar er birtur í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) líkt og fram kemur í skýringu 2 í ársreikningi Regins. Útreikningar á lykilmælikvörðum eru birtir á samstæðugrundvelli þar sem innri viðskiptum hefur verið eytt út til að forðast tvítalningu. Eftirfarandi aðferðafræði var notuð við útreikninga á lykilmælikvörðum, veltu, fjárfestingagjöldum og rekstrargjöldum, sem birt eru í töflum á bls. 48-50.

### Velta

Tekjur Regins eru að langstærstum hluta vegna útleigu fasteigna og reksturs þeirra sem fellur undir flokkunarkerfi Evrópusambandsins. Mat Regins er að allar rekstrartekjur, sem eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við samninga á leigutíma falli undir flokk 7.7. og er um að ræða rekstrartekjur í samræmi við skýringu 5 í ársreikningi.

### Fjárfestingargjöld

Til fjárfestinga sem falla undir flokkunarkerfið teljast beinar fjárfestingar í fjárfestingareignum félagsins vegna fjárfestinga og endurbóta, líkt og fram kemur í skýringu 11 í ársreikningi. Um er að ræða heildarfjárfestingu ársins 2023 án afskrifta og matsbreytingar ársins. Þær fjárfestingar sem flokkunarkerfið nær ekki yfir eru eignir til eigin nota, sem samanstanda af húseignum, bifreiðum og búnaði sem tengist ekki útleigu einstakra eigna sem koma fram í skýringu 12 í ársreikningi.

### Rekstrargjöld

Til rekstrargjalda sem falla undir flokkunarkerfið telst beinn kostnaður sem er ekki færður til eignar vegna viðhalds og viðgerða fjárfestingareigna félagsins vegna rekstrarársins 2023. Að auki eru talin með öll bein útgjöld vegna dagslegs viðhalds, þar með talinn launakostnaður, sem þörf er á til að tryggja áframhaldandi og skilvirkan rekstur eignanna. Rekstrargjöld sem tilheyra starfsemi og eignum sem falla ekki undir flokkunarkerfið eru vegna viðhalds og viðgerða á öðrum varanlegum rekstrarfjárumnum í eigu félagsins.

# Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

## Upplýsingar um veltu:

| Atvinnustarfsemi (1)  | Númer (2) | Heildarvelta (3) | Hlutfall veltu (4) | Viðmið fyrir verulegt framlag        |                                      |                             |                         |            |   | Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni") |                                       |                              |                          |             |   | Lágmarks vendarráðstafanir (17) | Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)** | Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19) | Flokkur/starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20) | Flokkur "(umbreytingar- starfemi)" (21) |
|---|-----------|------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|---|---|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|---|---------------------------------|---|--|--|---|
|   |           |                  |                    | Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)* | Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6) | Vans- og sjávarauðindir (7) | Hringrásarhagkerfið (8) | Mengun (9) | Liffræðileg fjölbreytni og visskerfi (10) | Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)                      | Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12) | Vans- og sjávarauðindir (13) | Hringrásarhagkerfið (14) | Mengun (15) | Liffræðileg fjölbreytni og visskerfi (16) |                                 |   |  |  |   |
|   |           | ISK              | %                  | %                                    | %                                    | %                           | %                       | %          | %   | Já/Nei  | Já/Nei                                | Já/Nei                       | Já/Nei                   | Já/Nei      | Já/Nei                                    | Já/Nei                          | %   | %  | E  | T                                       |
| <b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>  |           |                  | <b>100%</b>        |                                      |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| <b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>  |           |                  |                    |                                      |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
|   |           |                  | 0%                 | 0%                                   | 0%                                   | 0%                          | 0%                      | 0%         | 0%  |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 | 0%  | ÁEV  |  |   |
| Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)(A.1)   |           | 0,00             | 0%                 | 0%                                   | 0%                                   | 0%                          | 0%                      | 0%         | 0%  | Já  | Já                                    | Já                           | Já                       | Já          | Já  | Já                              | 0%  | ÁEV  | 0%   | 0%                                      |
| <b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>                |           |                  |                    |                                      |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| Kaup og eignarhald á byggingum  |           | 7.7              | 13.776.830.665,00  | 100%                                 |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2) |           |                  | 13.776.830.665,00  | 100%                                 |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| Alls (A.1+A.2)  |           |                  | 13.776.830.665,00  | 100%                                 |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| <b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>   |           |                  |                    |                                      |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)   |           |                  | 0,00               | 0%                                   |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |
| Alls (A+B)  |           |                  | 13.776.830.665,00  | 100%                                 |                                      |                             |                         |            |   |   |                                       |                              |                          |             |   |                                 |   |  |  |   |

Upplýsingar um rekstrargjöld:

| Atvinnustarfsemi (1)  | Númer (2) | Heildarvella (3) | Hlutfall veltu (4) | Viðmið fyrir verulegt framlag        |                                      |                               |                         |            |   | Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni") |                                       |                                |                          |             |   | Lágmarks vendaráðstafanir (17) | Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)** | Flokkur/starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20) | Flokkur "umbreytingarstarfemi)" (21) |
|---|-----------|------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------|---|--------------------------------|---|---|--------------------------------------|
|   |           |                  |                    | Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)* | Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6) | Vatns- og sjávarauðlindir (7) | Hringrásarhagkerfið (8) | Mengun (9) | Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10) | Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)                      | Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12) | Vatns- og sjávarauðlindir (13) | Hringrásarhagkerfið (14) | Mengun (15) | Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16) |                                |   |   |                                      |
|   |           | ISK              | %                  | %                                    | %                                    | %                             | %                       | %          | %   | Já/Nei  | Já/Nei                                | Já/Nei                         | Já/Nei                   | Já/Nei      | Já/Nei                                    | Já/Nei                         | %   | E   | T                                    |
| <b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>  |           |                  | <b>100%</b>        |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| <b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>  |           |                  |                    |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
|   |           |                  | 0%                 | 0%                                   | 0%                                   | 0%                            | 0%                      | 0%         | 0%  |   |                                       |                                |                          |             |   |                                | 0%  |   |                                      |
| Rekstrargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)   |           | 0,00             | 0%                 | 0%                                   | 0%                                   | 0%                            | 0%                      | 0%         | 0%  | Já  | Já                                    | Já                             | Já                       | Já          | Já  | Já                             | 0%  | 0%  | 0%                                   |
| <b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>              |           |                  |                    |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| Kaup og eignarhald á byggingum  | 7.7       | 943.207.704,00   | 100%               |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2) |           | 943.207.704,00   | 100%               |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| Alls (A.1+A.2)  |           | 943.207.704,00   | 100%               |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| <b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>   |           |                  |                    |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)   |           | 0,00             | 0%                 |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |
| Alls (A+B)  |           | 943.207.704,00   | 100%               |                                      |                                      |                               |                         |            |   |   |                                       |                                |                          |             |   |                                |   |   |                                      |

# Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

## Upplýsingar um fjárfestingargjöld:

| Atvinnustarfsemi (1)   | Númer (2) | Heildarvæla (3)  | Hlutfall veltu (4) | Viðmið fyrir verulegt framlag        |                                    |                              |                         |            |   | Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni") |                                     |                               |                          |             |   | Lágmarks verndarráðstafanir (17) | Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)** | Flokkur/starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20) | Flokkur "(umbreytingarstarfemi)" (21) |
|--|-----------|------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------|---|---|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|---|----------------------------------|---|---|---------------------------------------|
|  |           |                  |                    | Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)* | Aðlögun að loftslagsbreytingum (6) | Vans- og sjávarauðlindir (7) | Hringrásarhagkerfið (8) | Mengun (9) | Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10) | Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)                      | Aðlögun að loftslagsbreytingum (12) | Vans- og sjávarauðlindir (13) | Hringrásarhagkerfið (14) | Mengun (15) | Liffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16) |                                  |   |   |                                       |
|  |           | ISK              | %                  | %                                    | %                                  | %                            | %                       | %          | %   | Já/Nei  | Já/Nei                              | Já/Nei                        | Já/Nei                   | Já/Nei      | Já/Nei                                    | Já/Nei                           | %   | E   | T                                     |
| <b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>   |           |                  |                    | <b>100%</b>                          |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| <b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>   |           |                  |                    |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
|  |           |                  | 0%                 | 0%                                   | 0%                                 | 0%                           | 0%                      | 0%         | 0%  |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  | 0%  |   |                                       |
| Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)   |           | 0,00             | 0%                 | 0%                                   | 0%                                 | 0%                           | 0%                      | 0%         | 0%  | Já  | Já                                  | Já                            | Já                       | Já          | Já  | Já                               | 0%  | 0%  | 0%                                    |
| <b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>                   |           |                  |                    |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| Kaup og eignarhald á byggingum   | 7.7       | 4.378.140.794,00 | 100%               |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2) |           | 4.378.140.794,00 | 100%               |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| Alls (A.1+A.2)   |           | 4.378.140.794,00 | 100%               |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| <b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>  |           |                  |                    |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)   |           | 0,00             | 0%                 |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |
| Alls (A+B)   |           | 4.378.140.794,00 | 100%               |                                      |                                    |                              |                         |            |   |   |                                     |                               |                          |             |   |                                  |   |   |                                       |

# Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað)

---

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Nafn fyrirtækis                | Reginn hf.   |
| Lögformleg skráning fyrirtækis | Hlutafélag   |
| Skráningarland fyrirtækis      | Ísland   |
| Aðsetur fyrirtækis             | Hagasmári 1, 201 Kópavogur   |
| Aðalstarfsstöð fyrirtækis      | Hagasmári 1, 201 Kópavogur   |
| Land aðalstarfsstöðvar         | Ísland   |
| Lýsing á starfsemi félagsins   | Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B) |
| Nafn móðurfélags               | Reginn hf.   |
| Heiti endanlegs móðurfélags    | Reginn hf.   |