

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2022

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótt og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Á aðalfundi félagsins 10. mars 2022 var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 1.500 millj. kr. Arðgreiðsludagur var 6. apríl 2022.

Stjórn félagsins virkjaði þann 7. febrúar 2022 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 10. mars 2021 og síðar á aðalfundi 10. mars 2022. Endurkaupin skulu nema að hámarki 15.060.241 hlutum, þó þannig að heildar kaupverð verði ekki hærra en 500 millj. kr. í lok júní 2022 og að eigin hlutir fari ekki umfram 0,83% af heildarhlutfé félagsins. Þann 31. mars 2022 hafði félagið keypt samtals 6.319.687 hluti í félaginu og heildar kaupverð þeirra nam 220 millj. kr.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.566 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 169.261 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 54.389 millj. kr. að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 1.817 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 32,1% í lok mars 2022. Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.802 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2022 samanborið við 2.573 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2021.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2022 var 1.883 millj. kr. samanborið við 1.691 millj. kr. árið áður.

COVID-19

Stjórn félagsins fjallaði á fundum sínum um stöðu félagsins vegna COVID-19. Áherslur og aðgerðir hafa beinst að öryggi og velferð starfsmanna og gesta ásamt fjárhagslegum þáttum tengdum leigutökum.

Það er mat stjórnar og stjórnenda að enn sé einhver óvissa í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af leigutekjum félagsins. Þessi óvissa mun ekki hafa áhrif á rekstrarhæfi félagsins á árinu 2022. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringum 4, 5 og 10.

Fjárfesting í félögum

Þann 3. desember 2021 undirritaði Reginn samning um áskrift að hlutfé í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf. en eins og tilkynnt var þann 24. september 2021 undirritaði Reginn viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflugs fasteignapróunarfélags. Kaupin eru gerð með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins en það liggur ekki enn fyrir. Nánar er fjallað um viðskiptin og um kaup á nýju hlutfé í Klasa í skýringu 12.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2022 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2022.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögggt 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 árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 4. maí 2022.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2022

	Skýr.	2022 1.1.-31.3.	2021 1.1.-31.3.	
Leigutekjur		2.636	2.418	
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		166	155	
Rekstrartekjur	6,7	2.802	2.573	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(574)	(532)
Rekstur í fasteignum	(199)	(212)
Stjórnunarkostnaður	(146)	(138)
Rekstrarkostnaður	6,8	(919)	(882)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.883	1.691	
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,10	2.427	1.365	
Söluhagnaður fjárfestingareigna		54	9	
Afskriftir eigna til eigin nota	(5)	(5)
Rekstrarhagnaður		4.359	3.060	
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur		4	26	
Fjármagnsgjöld	(2.406)	(1.269)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(2.402)	(1.243)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.957	1.817	
Tekjuskattur	(391)	(363)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.566	1.454	
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,86	0,80	

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2022

	Skýr.	31.3.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	5, 10	163.097	161.142
Eignir til eigin nota		222	224
Leigudreifing		745	699
	Fastafjármunir	<u>164.064</u>	<u>162.065</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		730	843
Leigudreifing		24	24
Ógreitt söluverð		1.590	66
Handbært fé		2.853	3.034
	Veltufjármunir	<u>5.197</u>	<u>3.967</u>
	Eignir samtals	<u>169.261</u>	<u>166.032</u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.817	1.823
Varasjóðir		16.372	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		28.325	31.894
Óráðstafað eigið fé		7.875	2.740
	Eigið fé	<u>54.389</u>	<u>53.043</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	87.864	87.064
Leiguskuldir		3.179	3.172
Tekjuskattsskuldbinding		12.503	12.120
	Langtímaskuldir	<u>103.546</u>	<u>102.356</u>
Vaxtaberandi skuldir	11	9.382	9.022
Næsta árs afborganir leiguskulda		154	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.790	1.460
	Skammtímaskuldir	<u>11.326</u>	<u>10.633</u>
	Skuldir samtals	<u>114.872</u>	<u>112.989</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>169.261</u>	<u>166.032</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2022

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2021					
Eigið fé 1. janúar 2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins				1.454	1.454
Fært á bundið eigið fé			1.935 (	1.935)	0
Eigið fé 31. mars 2021	1.823	16.586	25.809	4.108	48.326
1. janúar til 31. mars 2022					
Eigið fé 1. janúar 2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins				1.566	1.566
Fært á bundið eigið fé			2.431 (	2.431)	0
Kaup á eigin bréfum	(6)	(214)			(220)
Arður móttækinn frá dótturfélögum			(6.000)	6.000	0
Eigið fé 31. mars 2022	1.817	16.372	28.325	7.875	54.389

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2022

	Skýr.	2022 1.1.-31.3.	2021 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.566	1.454
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	2.427)	(1.365)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	54)	(9)
Afskriftir eigna til eigin nota		5	5
Hrein fjármagnsgjöld		2.402	1.243
Tekjuskattur		391	363
		<u>1.883</u>	<u>1.691</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		66	223
Breyting á rekstrartengdum skuldum		352	531
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>2.301</u>	<u>2.445</u>
Innheimtar vaxtatekjur		4	26
Greidd vaxtagjöld .....	(	782)	(980)
Greiddir vextir af leiguskuld .....	(	42)	(42)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.481</u>	<u>1.449</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(1.120)	(2.055)
Söluverð fjárfestingareigna	9	161	388
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(12)	0
Söluverð eigna til eigin nota		9	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		66	616
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(896)</u>	<u>(1.051)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(220)	0
Tekin ný langtímalán	10		13.368
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	10	(509)	(14.474)
Afborganir leiguskulda		(37)	(34)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(766)</u>	<u>(1.140)</u>
Breyting á handbæru fé		(181)	(742)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.034</u>	<u>3.630</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>2.853</u>	<u>2.888</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		1.590	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	1.590)	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(3.817)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		0	3.817

Skýringar á bls. 9 - 15 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2021.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 4. maí 2022.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Áhrif COVID-19 á reikningsskil

Til að mæta áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins hafa verið gerðar breytingar á greiðslufyrirkomulagi hluta leigusamninga. Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að þá sé um nýjan leigusamning að ræða þegar gerðar eru breytingar á fyrirliggjandi leigusamningi með þessum hætti. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins.

5. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Það er mat stjórnenda að enn sé einhver óvissa varðandi áhrif COVID-19 á þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af heildartekjum félagsins.

Upplýsingar um mikilvægar ávarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 10 - mat á fjárfestingareignum.

6. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfsþættirnir skiptast eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Þróunareignum er haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tekjuberandi.

Starfsþættir:

- Verslun og þjónusta
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

Skýringar, frh.:

6. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3 2022

	Verzlun og þjónusta	Sam- starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	802	844	990	0	0	0	2.636
Rekstur í fasteignum	90	76	0	0	0	0	166
Rekstrartekjur	892	920	990	0	0	0	2.802
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(220)	(125)	(229)	0	0	0	(574)
Rekstur í fasteignum	(119)	(80)	0	0	0	0	(199)
Stjórnunarkostnaður	(24)	(26)	(30)	0	(146)	80	(146)
Rekstrarkostnaður	(363)	(231)	(259)	0	(146)	80	(919)
Rekstrarhagnaður fyrir							
matsbreytingu	529	689	731	0	(146)	80	1.883
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	829	793	805	0	0	0	2.427
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	0	0	54	0	0	0	54
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Rekstrarhagnaður	1.358	1.482	1.590	0	(151)	80	4.359
Hrein fjármagnsgjöld							(2.402)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							1.957
Tekjuskattur							(391)
Rekstrarhagnaður							1.566

Staða 31. mars 2022

Fjárfestingareignir í							
eigu samstæðunnar	50.565	46.299	57.638	5.261	0	0	159.763

Skýringar, frh.:

6. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3 2021

	Verzlun og þjónusta	Sam- starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	726	735	957	0	0	0	2.418
Rekstur í fasteignum	89	64	2	0	48	(48)	155
Rekstrartekjur	815	799	959	0	48	(48)	2.573
Rekstartkostnaður							
fjárfestingareigna	(210)	(104)	(212)	(6)	0	0	(532)
Rekstur í fasteignum	(132)	(80)	0	0	0	0	(212)
Stjórnunarkostnaður	(14)	(15)	(19)	0	(138)	48	(138)
Rekstartkostnaður	(356)	(199)	(231)	(6)	(138)	48	(882)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	459	600	728	(6)	(90)	0	1.691
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	370	359	636	0	0	0	1.365
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	0	0	0	9	0	0	9
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Rekstrarhagnaður	829	959	1.364	3	(95)	0	3.060
Hrein fjármagnsgjöld							(1.243)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							1.817
Tekjuskattur							(363)
Rekstrarhagnaður							1.454
Staða 31. mars 2021							
Fjárfestingareignir í							
eigu samstæðunnar	47.120	40.934	55.664	6.653	0	0	150.371

Skýringar, frh.:

7. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2022	2021
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur af leigusamningum	2.590	2.349
Dreifðar leigutekjur	46	69
Leigutekjur samtals	2.636	2.418
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	166	155
Rekstrartekjur samtals	2.802	2.573

8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2022	2021
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	406	398
Tryggingar	42	39
Viðhald og endurbætur	99	89
Orkukostnaður og sorphirða	41	43
Afskriftir og niðurfærsla krafna	9	1
Laun og launatengd gjöld	271	248
Annar rekstrarkostnaður	51	64
Rekstrarkostnaður samtals	919	882

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022	2021
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	4	26
Vaxtagjöld	(758)	(839)
Eignfærðir vextir	66	33
Vextir af leigusuldum	(42)	(42)
Verðbætur	(1.672)	(421)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.406)	(1.269)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.402)	(1.243)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á lánalínum félagsins á hverjum tíma og voru þau um 3,5% á tímabilinu.

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, nema þróunareignir sem metnar eru á kostnaðarverði. Félagið flokkar eignarhluti í hlutdeildarfélögum meðal þróunareigna. Allar fjárfestingareignir falla undir stíg 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

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.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir frh.:

Forsendur mótelsins um áhrif COVID-19 faraldursins á innlenda og erlenda eftirspurn í sjóðsstreymi einstakra eigna gera ráð fyrir að áhrif faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi muni vara til 2023-24 en áhrif á innlenda eftirspurn hafi óveruleg áhrif á matið til framtíðar.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Fjárfesting á tímabilinu	1.177	0	1.177
Selt á tímabilinu	(1.751)	0	(1.751)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	48	48
Matsbreyting tímabilsins	2.464	(37)	2.427
Söluhagnaður af seldum eignum	54	0	54
Staða 31.03.2022	159.763	3.334	163.097

Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	143.446	3.732	147.178
Fjárfesting á tímabilinu	5.905	0	5.905
Selt á tímabilinu	(388)	0	(388)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	345	345
Matsbreyting tímabilsins	1.399	(34)	1.365
Söluhagnaður af seldum eignum	9	0	9
Staða 31.03.2021	150.371	4.043	154.414

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2022:

	Verzlunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	lónaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	46.596	59.150	13.491	11.343	22.328	4.911	157.819
Fjárfesting á árinu	187	566	49	2	20	353	1.177
Selt á árinu	(4)	(1.590)	(157)	0	0	0	(1.751)
Matsbreyting ársins	772	964	271	51	406	0	2.464
Söluhagnaður	0	99	(45)	0	0	0	54
Staða 31.3.	47.551	59.189	13.609	11.396	22.754	5.264	159.763

Næmisgreining gangvirðis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	10.002	(10.002)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.807	(9.699)

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2021:

	Verslunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446
Fjárfesting á árinu	172	103	37	5	3.828	1.760	5.905
Selt á árinu	0	0	0	0	0	(388)	(388)
Matsbreyting ársins	311	616	47	228	197	0	1.399
Söluhagnaður	0	0	0	0	0	9	9
Staða 31.3.	44.217	53.834	13.223	10.905	21.536	6.656	150.371
						Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:							
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%						9.269	(9.269)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig						10.213	(9.173)

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	31.3.2022	31.12.2021
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma	23.937	23.662
Aðrar útgáfur undir skuldabréfamma	37.909	37.424
Útgáfur undir skuldabréfamma	61.846	61.086
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	7.123	7.004
Grænt bankalán	8.138	8.066
Aðrar skuldir við lánastofnanir	20.095	19.883
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	97.202	96.039
Eignfærður lántökukostnaður	44	47
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(9.382)	(9.022)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	87.864	87.064

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 millj. kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	2022	2021
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	96.039	90.925
Ný lántaka	0	13.368
Yfirtekin lán	0	3.817
Afborganir og uppgreiðsla lána	(509)	(14.474)
Verðbætur	1.672	421
Vaxtaberandi skuldir 31. mars	97.202	94.057

12. Önnur mál

Viljayfirlýsing Regins hf., Haga hf. og Klasa ehf. um uppbyggingu og rekstur á fasteignaþróunarfélags

Þann 3. desember 2021 undirritaði Reginn samning um áskrift að hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf. en eins og tilkynnt var þann 24. september 2021 undirritaði Reginn viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflugs fasteignaþróunarfélags. Reginn hf. mun greiða fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Nánar tiltekið er um að ræða 15 tekjuberandi fasteignir og 4 þróunarreiði sem staðsettir eru við Smáralind, Lág múla, Garðahraun og Tjarnavelli. Framlag Regins hf. til viðskiptanna er metið á 3.912 millj. kr. og verður hlutur Regins hf. í Klasa ehf. 1/3 af útgefnu hlutafé, líkt og eignarhlutur Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags ehf. Með framlagi Regins hf. og Haga hf. verður heildarumfang þróunareigna Klasa ehf. nálægt 280 þúsund fermetrum, auk á annars tug fasteigna í útleigu sem hugsaðar eru til sölu eða frekari þróunar. Verðmæti undirliggjandi eigna Klasa ehf. eftir viðskiptin verður um 14,8 ma. kr. og eiginfjárhlutfall félagsins í upphafi um 79%. Söluvirði eigna Regins hf. er um 600 millj. kr. hærra en bókfært virði eignanna, áætlað er að salan muni raungerast á öðrum ársfjórðungi 2022. Viðskiptin eru nú til skoðunar hjá Samkeppniseftirlitinu. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Ársfjórðungsýfirlit

	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021
Leigutekjur	2.636	2.874	2.590	2.492	2.418
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	166	176	162	148	155
Rekstrartekjur	2.802	3.050	2.752	2.640	2.573
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(574)	(554)	(509)	(515)	(532)
Rekstur í fasteignum	(199)	(217)	(157)	(176)	(212)
Stjórnunarkostnaður	(146)	(165)	(113)	(116)	(138)
Rekstrarkostnaður	(919)	(936)	(779)	(807)	(882)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.883	2.114	1.973	1.833	1.691
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.427	1.847	1.174	2.549	1.365
Söluhagnaður (-tap)	54	63	35	120	9
Afskriftir eigna til eigin nota	(5)	(5)	1	(6)	(5)
Rekstrarhagnaður	4.359	4.019	3.183	4.496	3.060
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	4	18	25	2	26
Fjármagnsgjöld	(2.406)	(1.814)	(1.733)	(2.264)	(1.269)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.402)	(1.796)	(1.708)	(2.262)	(1.243)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.957	2.223	1.475	2.234	1.817
Tekjuskattur	(391)	(472)	(295)	(447)	(363)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.566	1.751	1.180	1.787	1.454
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,86	0,96	0,65	0,98	0,80