

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2024

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 |
| Ársfjórðungsyfirlit | 16 |

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er eignarhald, uppbygging, útleiga og rekstur 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 fasteignausmjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024 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.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.532 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2024 samanborið við 3.250 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2023.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2024 var 2.374 millj. kr. samanborið við 2.134 millj. kr. árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 3.919 millj. kr. samanborið við 1.154 millj. kr. árið áður. Heildareignir samstæðunnar námu 198.560 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 61.697 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 31,1% í lok mars 2024.

Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um þá ákvörðun stjórnar félagsins að leggja fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Tilboðið var með ýmsum fyrirvörum, meðal annars samþykki Samkeppniseftirlitsins og að lágmarkshlutfall hluthafa Eikar myndu samþykkja tilboðið. Þann 29. apríl 2024 var tilkynnt að stjórn Regins hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálsu tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar. Var það mat stjórnar að skilyrði tilboðsins um að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí 2024. Nánari umfjöllun má finna í skýringu 12.

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.

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 reikningsskilastaðal 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 2024 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn 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 árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 8. maí 2024.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2024

| | Skýr. | Fyrsti ársfjórðungur | |
|--|-------|----------------------|---------------------|
| | | 2024 1.1.-31.3 | 2023 1.1.-31.3 |
| Leigutekjur | | 3.341 | 3.069 |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | | 191 | 181 |
| Rekstrartekjur | 5,6 | <u>3.532</u> | <u>3.250</u> |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | | (681) | (629) |
| Rekstur í fasteignum | | (280) | (250) |
| Stjórnunarkostnaður | | (197) | (237) |
| Rekstrarkostnaður | 5,7 | <u>(1.158)</u> | <u>(1.116)</u> |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | | 2.374 | 2.134 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 5,9 | 5.171 | 2.998 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | | 0 | (5) |
| Afskriftir eigna til eigin nota | | (11) | (7) |
| Rekstrarhagnaður | | 7.534 | 5.119 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | | |
| Fjármunatekjur | | 5 | 4 |
| Fjármagnsgjöld | | (2.757) | (3.680) |
| Hrein fjármagnsgjöld | 8 | <u>(2.752)</u> | <u>(3.676)</u> |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi | 11 | (8) | 0 |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | 4.774 | 1.443 |
| Tekjuskattur | | (855) | (289) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | <u><u>3.919</u></u> | <u><u>1.154</u></u> |
| Hagnaður á hlut: | | | |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | | 2,17 | 0,64 |

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2024

| | Skýr. | 31.3.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 5,9 | 188.863 | 182.737 |
| Eignir til eigin nota | | 306 | 294 |
| Leigudreifing | | 418 | 440 |
| Skuldabréfaeign | | 90 | 92 |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum | 11 | 5.023 | 5.031 |
| Fastafjármunir | | <u>194.699</u> | <u>188.593</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | | 1.012 | 1.006 |
| Leigudreifing | | 88 | 89 |
| Óinnheimt söluverð | | 0 | 5 |
| Handbært fé | | 2.761 | 3.171 |
| Veltufjármunir | | <u>3.861</u> | <u>4.272</u> |
| Eignir samtals | | <u><u>198.560</u></u> | <u><u>192.865</u></u> |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | | 1.809 | 1.809 |
| Varasjóðir | | 16.100 | 16.100 |
| Bundinn hlutdeildarreikningur | | 30.319 | 35.451 |
| Óráðstafað eigið fé | | 13.469 | 4.418 |
| Eigið fé | | <u>61.697</u> | <u>57.778</u> |
| Skuldir | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 10 | 113.177 | 112.551 |
| Leiguskuldir | | 3.083 | 3.105 |
| Tekjuskattsskuldbinding | | 14.765 | 13.910 |
| Langtímaskuldir | | <u>131.025</u> | <u>129.566</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | 10 | 3.914 | 3.771 |
| Næsta árs afborganir leiguskulda | | 177 | 186 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | | 1.747 | 1.564 |
| Skammtímaskuldir | | <u>5.838</u> | <u>5.521</u> |
| Skuldir samtals | | <u>136.863</u> | <u>135.087</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u><u>198.560</u></u> | <u><u>192.865</u></u> |

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2024

| | Hlutfé | Varasjóðir | Bundinn hlutdeildar- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|---|--------|------------|---------------------------------------|------------------------|---------|
| 1. janúar til 31. mars 2023 | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2023 | 1.809 | 16.100 | 31.877 | 4.174 | 53.960 |
| Heildarhagnaður tímabilsins | | | | 1.154 | 1.154 |
| Fært á bundið eigið fé | | | 2.679 | (2.679) | 0 |
| Eigið fé 31. mars 2023 | 1.809 | 16.100 | 34.556 | 2.649 | 55.114 |
| 1. janúar til 31. mars 2024 | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2024 | 1.809 | 16.100 | 35.451 | 4.418 | 57.778 |
| Heildarhagnaður tímabilsins | | | | 3.919 | 3.919 |
| Fært á bundið eigið fé | | | 4.868 | (4.868) | 0 |
| Arðgreiðsla móttekin frá dótturfélögum | | | (10.000) | 10.000 | 0 |
| Eigið fé 31. mars 2024 | 1.809 | 16.100 | 30.319 | 13.469 | 61.697 |

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2024

| | Skýr. | 2024 1.1.-31.3 | 2023 1.1.-31.3 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | 3.919 | 1.154 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | (| 5.171) | (2.998) |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | | 0 | 5 |
| Afskriftir eigna til eigin nota | | 11 | 7 |
| Hrein fjármagnsgjöld | | 2.752 | 3.676 |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага | | 8 | 0 |
| Tekjuskattur | | 855 | 289 |
| | | <u>2.374</u> | <u>1.133</u> |
| Breyting á rekstrartengdum eignum | | 18 | 28 |
| Breyting á rekstrartengdum skuldum | | 268 | 265 |
| Handbært fé frá rekstri fyrir vexti | | <u>2.660</u> | <u>2.426</u> |
| Innheimtar vaxtatekjur | | 5 | 4 |
| Greidd vaxtagjöld | (| 1.216) | (1.028) |
| Greiddir vextir af leiguskuld | (| 41) | (43) |
| Handbært fé frá rekstri | | <u>1.408</u> | <u>1.359</u> |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | 9 | (898) | (768) |
| Fjárfesting í eignum til eigin nota | | (23) | (9) |
| Aðrar skammtímakröfur, breyting | | 5 | 101 |
| Fjárfestingarhreyfingar | | <u>(916)</u> | <u>(676)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda | 10 | (854) | (866) |
| Afborganir leiguskulda | | (48) | (43) |
| Fjármögnunarhreyfingar | | <u>(902)</u> | <u>(909)</u> |
| Breyting á handbæru fé | | (410) | (226) |
| Handbært fé í ársbyrjun | | <u>3.171</u> | <u>1.369</u> |
| Handbært fé í lok tímabilsins | | <u><u>2.761</u></u> | <u><u>1.143</u></u> |

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024 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 2023.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 8. maí 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

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

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

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 9 - mat á fjárfestingareignum.

5. 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.:

5. Starfsþáttayfirlit frh.: Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3.2024

| | Verzlun og þjónusta | Samstarfs- verkefni | Atvinnu- húsnæði | Annað | Jöfnun | Samtals |
|---|------------------------|------------------------|---------------------|--------|--------|----------|
| Leigutekjur | 1.030 | 970 | 1.341 | 0 | 0 | 3.341 |
| Rekstur í fasteignum | 111 | 80 | 0 | 109 | (109) | 191 |
| Rekstrartekjur | 1.141 | 1.050 | 1.341 | 109 | (109) | 3.532 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (215) | (167) | (299) | 0 | 0 | (681) |
| Rekstur í fasteignum | (186) | (94) | 0 | 0 | 0 | (280) |
| Stjórnunarkostnaður | (33) | (32) | (44) | (197) | 109 | (197) |
| Rekstrarkostnaður | (434) | (293) | (343) | (197) | 109 | (1.158) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 707 | 757 | 998 | (88) | 0 | 2.374 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 1.938 | 1.306 | 1.926 | 0 | 0 | 5.171 |
| Afskriftir eigna til eigin nota | 0 | 0 | 0 | 0 | (11) | (11) |
| Rekstrarhagnaður | 2.645 | 2.063 | 2.924 | (88) | (11) | 7.534 |
| Hrein fjármagnsgjöld | | | | | | (2.752) |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna | | | | | | (8) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | | | | | 4.774 |
| Tekjuskattur | | | | | | (855) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | | | | | 3.919 |

Staða 31. mars 2024

| | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|---|---|---------|
| Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar | 63.084 | 50.302 | 72.217 | 0 | 0 | 185.603 |
|--|--------|--------|--------|---|---|---------|

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit frh.: Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3.2023

| | Verzlun og þjónusta | Samstarfs- verkefni | Atvinnu- húsnæði | Annað | Jöfnun | Samtals |
|--|------------------------|------------------------|---------------------|--------|--------|----------|
| Leigutekjur | 902 | 926 | 1.241 | 0 | 0 | 3.069 |
| Rekstur í fasteignum | 104 | 77 | 0 | 102 | (102) | 181 |
| Rekstrartekjur | 1.006 | 1.003 | 1.241 | 102 | (102) | 3.250 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (246) | (148) | (236) | 0 | 0 | (629) |
| Rekstur í fasteignum | (156) | (94) | 0 | 0 | 0 | (250) |
| Stjórnunarkostnaður | (30) | (31) | (41) | (237) | 102 | (237) |
| Rekstrarkostnaður | (432) | (273) | (277) | (237) | 102 | (1.116) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 575 | 731 | 965 | (135) | 0 | 2.134 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 893 | 835 | 1.271 | 0 | 0 | 2.998 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | 0 | (5) | 0 | 0 | 0 | (5) |
| Afskriftir eigna til eigin nota | 0 | 0 | 0 | 0 | (7) | (7) |
| Rekstrarhagnaður | 1.468 | 1.561 | 2.236 | (135) | (7) | 5.119 |
| Hrein fjármagnsgjöld | | | | | | (3.676) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | | | | | 1.443 |
| Tekjuskattur | | | | | | (289) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | | | | | | 1.154 |
| Staða 31. mars 2023 | | | | | | |
| Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar | 57.998 | 48.046 | 68.199 | 0 | 0 | 174.243 |

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

| | 2024 | 2023 |
|--|-----------|-----------|
| | 1.1.-31.3 | 1.1.-31.3 |
| Leigutekjur af leigusamningum | 3.364 | 3.092 |
| Dreifðar leigutekjur | (23) | (23) |
| Leigutekjur samtals | 3.341 | 3.069 |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 191 | 181 |
| Rekstrartekjur samtals | 3.532 | 3.250 |

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|
| | 1.1.-31.3 | 1.1.-31.3 |
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld | 446 | 441 |
| Tryggingar | 55 | 48 |
| Viðhald og endurbætur | 119 | 107 |
| Orkukostnaður og sorphirða | 44 | 44 |
| Afskriftir og niðurfærsla krafna | 15 (| 13) |
| Gjaldfærð laun í rekstri | 376 | 388 |
| Annar rekstrarkostnaður | 103 | 101 |
| Rekstrarkostnaður samtals | 1.158 | 1.116 |

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-----------|-----------|
| | 1.1.-31.3 | 1.1.-31.3 |
| Vaxtatekjur | 5 | 4 |
| Vaxtagjöld | (1.124) | (925) |
| Eignfærðir vextir | 40 | 15 |
| Lántökukostnaður | (4) | (8) |
| Vextir af leiguskuldum | (41) | (43) |
| Verðbætur | (1.627) | (2.720) |
| Fjármagnsgjöld samtals | (2.757) | (3.680) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (2.752) | (3.676) |

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 verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma og voru þau um 3,5% á tímabilinu.

9. Fjárfestingareignir

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 fánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

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 skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingaeigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söliverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

| | Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar | Leigu- eignir | Samtals |
|--|---|------------------|----------|
| Bókfært verð | | | |
| Staða 1.1.2024 | 179.446 | 3.291 | 182.737 |
| Fjárfesting á tímabilinu | 938 | 0 | 938 |
| Breyting vegna endurmats leiguskulda | 0 | 17 | 17 |
| Matsbreyting tímabilsins | 5.219 | (48) | 5.171 |
| Staða 31.3.2024 | 185.603 | 3.260 | 188.863 |
| Bókfært verð | | | |
| 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 af seldum eignum | (85) | 0 | (85) |
| Staða 31.12.2023 | 179.446 | 3.291 | 182.737 |

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2024:

| | Verslunar- húsnæði | Skrifstofu- húsnæði | Iðnaðar- og geymslu- húsnæði | Hótel | Heilsa, menntun og afþreying | Þróunar- eignir | Samtals | |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Bókfært verð | | | | | | | | |
| Staða 1.1. | 55.901 | 63.680 | 14.303 | 19.032 | 23.299 | 3.231 | 179.446 | |
| Endurflokkun | | 74 | (74) | | | | 0 | |
| Endurbætur á árinu | 587 | 96 | 29 | 18 | 125 | 84 | 938 | |
| Matsbreyting ársins | 1.862 | 1.840 | 400 | 525 | 631 | (40) | 5.219 | |
| Staða 31.3. | 58.348 | 65.690 | 14.657 | 19.574 | 24.054 | 3.273 | 185.603 | |
| Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) | 6,27% | 6,20% | 6,66% | 6,60% | 6,12% | | 6,29% | |
| | | | | | | | Hækkun | Lækkun |
| Næmisgreining gangvirkis: | | | | | | | | |
| Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% | | | | | | 11.639 | (11.639) | |
| Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig | | | | | | 12.500 | (11.264) | |

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2023:

| | Verzlunar- húsnæði | Skrifstofu- húsnæði | lónaðar- og geymslu- húsnæði | Hótel | Heilsa, menntun og afþreying | Próunar- eignir | Samtals |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------|---------------|
| Bókfært verð | | | | | | | |
| 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) |
| Staða 31.12. | 55.901 | 63.680 | 14.303 | 19.032 | 23.299 | 3.231 | 179.446 |
| Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) | 6,38% | 6,29% | 6,74% | 6,67% | 6,20% | | 6,38% |
| | | | | | | Hækkun | Lækkun |
| Næmisgreining gangvirkis: | | | | | | | |
| Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% | | | | | | 11.137 | (11.137) |
| Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig | | | | | | 11.846 | (10.681) |

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

| | 31.3.2024 | 31.12.2023 |
|--|-----------|------------|
| Grænar útgáfur undir skuldabréfaramma | 37.842 | 37.442 |
| Græn bankalán | 8.603 | 8.570 |
| Grænar vaxtaberandi skuldir | 46.445 | 46.012 |
| Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði | 45.122 | 44.823 |
| Aðrar skuldir við lánastofnanir | 25.557 | 25.516 |
| Aðrar vaxtaberandi skuldir | 70.679 | 70.339 |
| Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar | 117.124 | 116.351 |
| Lántökukostnaður | (33) | (29) |
| Vaxtaberandi skuldir | 117.091 | 116.322 |
| Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda | (3.914) | (3.771) |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals | 113.177 | 112.551 |

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

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

| | 31.3.2024 | 31.12.2023 |
|---|-----------|------------|
| Vaxtaberandi skuldir 1. janúar | 116.351 | 109.081 |
| Ný lántaka | 0 | 7.580 |
| Afborganir og uppgreiðsla lána | (854) | (7.983) |
| Verðbætur | 1.627 | 7.672 |
| Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils | 117.124 | 116.351 |

11. 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 Klasa ehf. var ógreitt þann 31.3.2023 og fært sem aðrar langtímaskuldir að fjárhæð 890 millj.kr. Kaupverðið var greitt að fullu á árinu 2023.

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

Heildareignir Klasa þann 31.3.2024 námu 13.612 millj. kr. og nam eiginfjárlutfall 83,5%. Afkoma Klasa á tímabilinu 1.1.-31.3.2024 hafði neikvæð áhrif að fjárhæð 8 millj.kr. á afkomu Regins hf.

Grunnur I ehf. eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smárabýggð í Kópavogi. Heildareignir Grunns I ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2023 voru 2.384 millj. kr. og var eiginfjárlutfall 88%. Ekki hafa orðið breytingar á eignum félagsins frá áramótum.

12. Önnur mál

Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um þá ákvörðun stjórnar félagsins að leggja fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Tilboðið var sett fram með ýmsum fyrirvörum meðal annars samþykkis hlutahafafundar um hækkun hlutafjár Regins hf. til að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboðinu, samþykki Samkeppniseftirlitsins og að lágmarkshlutfall hlutahafa Eikar myndu samþykkja tilboðið. Heimild til hlutafjárukningar var samþykkt á hlutahafafundi Regins þann 12. október 2023. Þann 10. júlí 2023 birti Reginn opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar. Þann 23. apríl 2024 tilkynnti Reginn að Samkeppniseftirlitið hefði hafið markaðsprófun á tillögum Regins að sátt vegna tilboðsins og að samningaviðræður væru hafnar við Kaldalón hf. um kaup á vissum eignum í eignasafni Regins og Eikar, með fyrirvara um að viðskiptin kæmu til framkvæmda. Á grunni þessa birtu upplýsinga funduðu stjórnendur Regins með stærsta hlutahafa Eikar í því skyni að kanna afstöðu hans til fyrirhugaðs samruna. Á grundvelli þessa var það heildstætt mat Regins að skilyrði tilboðsins, um að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið, myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí 2024. Þann 29. apríl 2024 var því tilkynnt að stjórn Regins hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálsu tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar.

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 tímavarki er ekki hægt að segja til um hvort málið muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið og hefur engin skuldbinding verið færð vegna þessa.

13. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Reginn hf. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignaþróunarfélaganna Grunnur I ehf. og dótturfélags þess Smárabýggðar ehf. Eignarhlutur Regins hf. í Grunni I ehf. er 20,6% í gegnum 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 Siifursmára alls um 1.820 fm. Dótturfélag Regins hf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., er skuldbundið til að kaupa atvinnuhúsnæðið þegar það er tilbúið sem er áætlað á næstu mánuðum. Eftirstöðvar heildarkaupverðs er um 200 millj.kr.

Ársfjórðungsyfirlit

| | 1F 2024 | 4F 2023 | 3F 2023 | 2F 2023 | 1F 2023 |
|--|--------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| Leigutekjur | 3.341 | 3.439 | 3.276 | 3.242 | 3.069 |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 191 | 193 | 187 | 190 | 181 |
| Rekstrartekjur | 3.532 | 3.632 | 3.463 | 3.432 | 3.250 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (681) | (657) | (640) | (687) | (629) |
| Rekstur í fasteignum | (280) | (300) | (212) | (270) | (249) |
| Stjórnunarkostnaður | (197) | (183) | (143) | (160) | (237) |
| Rekstrarkostnaður | (1.158) | (1.140) | (995) | (1.117) | (1.115) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 2.374 | 2.492 | 2.468 | 2.315 | 2.135 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 5.171 | (2.193) | (1.383) | 7.095 | 2.998 |
| Söluhagnaður | 0 | (63) | (17) | 0 | (5) |
| Afskriftir eigna til eigin nota | (11) | (10) | (9) | (9) | (7) |
| Rekstrarhagnaður | 7.534 | 226 | 1.059 | 9.401 | 5.121 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | | | | |
| Fjármunatekjur | 5 | 236 | 5 | 5 | 4 |
| Fjármagnsgjöld | (2.757) | (2.507) | (2.352) | (3.277) | (3.680) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (2.752) | (2.271) | (2.347) | (3.272) | (3.676) |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага | (8) | 520 | 34 | 28 | |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 4.774 | (1.525) | (1.255) | 6.156 | 1.445 |
| Tekjuskattur | (855) | 265 | 251 | (1.231) | (289) |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | 3.919 | (1.260) | (1.004) | 4.925 | 1.156 |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | 2,17 | (0,70) | (0,55) | 2,72 | 0,64 |