

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. september 2023

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 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 fasteignausmjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023 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

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 5.075 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 194.312 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 59.035 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 30,4% í lok september 2023.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 10.145 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023 samanborið við 8.868 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2022.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023 var 6.917 millj. kr. samanborið við 6.116 millj. kr. árið áður.

## Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn hf. 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 hluthafafundi Regins hf. þann 4. júlí 2023. Þann 10. júlí 2023 birti Reginn hf. opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar. Fyrirhuguð viðskipti eru nú til meðferðar hjá Samkeppniseftirlitinu og er tilboðsfrestur til hluthafa Eikar til 11. desember 2023. 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%. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun þeirra á árinu 2023 um 9,8% frá fyrra ári. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur hins vegar haldist stöðug sem skýrist m.a. af vexti í komu ferðamanna til landsins og auknum umsvifum efnahagslífsins.

## 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 30. september 2023 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023.

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 30. september 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 16. nóvember 2023.

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 - 30. september 2023

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrír fjórðungar	
		2023 1.7.-30.9.	2022 1.7.-30.9.	2023 1.1.-30.9.	2022 1.1.-30.9.
Leigutekjur .....		3.276	2.937	9.587	8.356
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....		187	171	558	512
Rekstrartekjur .....	5,6	<u>3.463</u>	<u>3.108</u>	<u>10.145</u>	<u>8.868</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 640)	( 544)	( 1.956)	( 1.717)
Rekstur í fasteignum .....		( 212)	( 231)	( 732)	( 625)
Stjórnunarkostnaður .....		( 143)	( 127)	( 540)	( 410)
Rekstrarkostnaður .....	5,7	<u>( 995)</u>	<u>( 902)</u>	<u>( 3.228)</u>	<u>( 2.752)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		2.468	2.206	6.917	6.116
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5,9	( 1.383)	2.321	8.711	8.650
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		( 18)	78	( 23)	127
Afskriftir eigna til eigin nota .....		( 9)	( 5)	( 25)	( 14)
Rekstrarhagnaður .....		1.059	4.600	15.580	14.879
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....		4	2	13	20
Fjármagnsgjöld .....		( 2.353)	( 3.448)	( 9.310)	( 9.165)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	<u>( 2.349)</u>	<u>( 3.446)</u>	<u>( 9.297)</u>	<u>( 9.145)</u>
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi .....	11	34	0	61	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		( 1.256)	1.154	6.344	5.734
Tekjuskattur .....		251	( 231)	( 1.269)	( 1.147)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<u>( 1.005)</u>	<u>923</u>	<u>5.075</u>	<u>4.587</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		( 0,56)	0,51	2,81	2,54

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

# Efnahagsreikningur 30. september 2023

	Skýr.	30.9.2023	31.12.2022
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5,9	184.407	173.739
Eignir til eigin nota .....		279	246
Leigudreifing .....		462	525
Skuldabréfaeign .....		109	0
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum .....	11	4.510	4.552
Fastafjármunir		<u>189.768</u>	<u>179.063</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		611	709
Leigudreifing .....		90	93
Óinnheimt söluverð .....		3	103
Handbært fé .....		3.841	1.369
Veltufjármunir		<u>4.544</u>	<u>2.274</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>194.312</u></u>	<u><u>181.337</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.809	1.809
Varasjóðir .....		16.100	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		39.950	31.877
Óráðstafað eigið fé .....		1.176	4.174
Eigið fé		<u>59.035</u>	<u>53.960</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	10	111.931	101.262
Leiguskuldir .....		3.150	3.141
Tekjuskattsskuldbinding .....		14.176	12.907
Ógreitt kaupverð .....	11	0	890
Langtímaskuldir		<u>129.256</u>	<u>118.200</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	10	3.863	7.826
Næsta árs afborganir leiguskulda .....		184	173
Ógreitt kaupverð .....	11	629	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.346	1.178
Skammtímaskuldir		<u>6.022</u>	<u>9.177</u>
Skuldir samtals		<u>135.277</u>	<u>127.377</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>194.312</u></u>	<u><u>181.337</u></u>

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

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2023

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Samtals
<b>1. janúar til 30. september 2022</b>						
Eigið fé 1. janúar 2022 .....	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	53.043
Hlutdeild minnihluta .....						0
Heildarhagnaður tímabilsins .....				4.587	4.587	4.587
Fært á bundið eigið fé .....			7.357	( 7.357)		0
Kaup á eigin bréfum .....	( 14)	( 486)			( 500)	( 500)
Arðgreiðsla (0,82 kr. á hlut) .....				( 1.497)	( 1.497)	( 1.497)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum .....			( 6.000)	6.000	0	0
Eigið fé 30. september 2022 .....	1.809	16.100	33.251	4.473	55.633	55.633
<b>1. janúar til 30. september 2023</b>						
Eigið fé 1. janúar 2023 .....	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960	53.960
Heildarhagnaður tímabilsins .....				5.075	5.075	5.075
Fært á bundið eigið fé .....			8.073	( 8.073)		0
Eigið fé 30. september 2023 .....	1.809	16.100	39.950	1.176	59.035	59.035

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

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.9.	2022 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....		5.075	4.587
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	8.711)	( 8.650)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		23	( 127)
Afskriftir eigna til eigin nota .....		25	14
Hrein fjármagnsgjöld .....		9.297	9.145
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi .....	(	61)	0
Tekjuskattur .....		1.269	1.147
		<u>6.917</u>	<u>6.116</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		55	361
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	90)	( 69)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>6.882</u>	<u>6.408</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		13	20
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.007)	( 2.450)
Greitt uppgreiðslugjald .....		0	0
Greiddir vextir af leiguskulda .....	(	127)	( 126)
Handbært fé frá rekstri		<u>3.761</u>	<u>3.852</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9	( 3.086)	( 11.107)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	1.346	4.887
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum .....	11	0	( 3.022)
Móttekinn arður frá hlutdeildarfélagi .....		103	196
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	57)	( 40)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....		100	69
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 1.594)</u>	<u>( 9.016)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Kaup á eigin bréfum .....		0	( 500)
Greiddur arður .....		0	( 1.497)
Tekin ný langtímalán .....	10	7.555	7.302
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	10	( 7.117)	( 1.767)
Afborganir leiguskulda .....		( 133)	( 117)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>305</u>	<u>3.421</u>
Breyting á handbæru fé .....		2.472	( 1.743)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>1.369</u>	<u>3.034</u>
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>3.841</u>	<u>1.291</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum .....	11	0	( 890)
Aðrar langtímaskuldir .....	11	0	890
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna .....	9	0	( 215)
Söluverð fjárfestingareigna .....	9	0	215

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 30. september 2023 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 2022.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 16. nóvember 2023.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2022. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reginn.is](http://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. Starfspáttayfirlit

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

Starfspáttir:

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

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2023

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur .....	2.867	2.797	3.923	0	0	9.587
Rekstur í fasteignum .....	316	242	0	250	( 250)	558
Rekstrartekjur .....	3.183	3.039	3.923	250	( 250)	10.145
Rekstrarkostnaður .....						
fjárfestingareigna .....	( 648)	( 463)	( 845)	0	0	( 1.956)
Rekstur í fasteignum .....	( 463)	( 269)	0	0	0	( 732)
Stjórnunarkostnaður .....	( 75)	( 73)	( 102)	( 540)	250	( 540)
Rekstrarkostnaður .....	( 1.186)	( 805)	( 947)	( 540)	250	( 3.228)
Rekstrarhagnaður fyrir .....						
matsbreytingu .....	1.997	2.234	2.976	( 290)	0	6.917
Matsbreyting .....						
fjárfestingareigna .....	2.485	2.013	4.213	0	0	8.711
Söluhagnaður .....						
fjárfestingareigna .....	0	( 23)	0	0	0	( 23)
Afskriftir eigna til eigin nota .....	0	0	0	( 25)	0	( 25)
Rekstrarhagnaður .....	4.482	4.224	7.189	( 315)	0	15.580
Hrein fjármagnsgjöld .....						( 9.297)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага .....						61
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....						6.344
Tekjuskattur .....						( 1.269)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....						5.075

#### Staða 30. september 2023

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar .....	61.064	49.576	70.434	0	0	181.074
--	--------	--------	--------	---	---	---------

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur .....	2.546	2.585	3.225	0	0	8.356
Rekstur í fasteignum .....	293	219	0	202	( 202)	512
Rekstrartekjur .....	2.839	2.804	3.225	202	( 202)	8.868
Rekstrarkostnaður .....						
fjárfestingareigna .....	( 705)	( 339)	( 673)	0	0	( 1.717)
Rekstur í fasteignum .....	( 375)	( 250)	0	0	0	( 625)
Stjórnunarkostnaður .....	( 61)	( 62)	( 78)	( 411)	202	( 410)
Rekstrarkostnaður .....	( 1.141)	( 651)	( 751)	( 411)	202	( 2.752)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.698	2.153	2.474	( 209)	0	6.116
Matsbreyting .....						
fjárfestingareigna .....	2.561	1.865	4.224	0	0	8.650
Söluhagnaður .....						
fjárfestingareigna .....	2	71	54	0	0	127
Afskriftir eigna til eigin nota .....	0	0	0	( 14)	0	( 14)
Rekstrarhagnaður .....	4.261	4.089	6.752	( 223)	0	14.879
Hrein fjármagnsgjöld .....						( 9.145)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....						5.734
Tekjuskattur .....						( 1.147)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....						4.587
<b>Staða 30. september 2022</b>						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar .....	57.179	47.552	67.717	0	0	172.448

## Skýringar, frh.:

### 6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur af leigusamningum .....	9.654	8.522
Dreifðar leigutekjur .....	( 67)	( 166)
Leigutekjur samtals .....	9.587	8.356
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	558	512
Rekstrartekjur samtals .....	10.145	8.868

### 7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	1.322	1.215
Tryggingar .....	144	127
Viðhald og endurbætur .....	331	261
Orkukostnaður og sorphirða .....	106	107
Afskriftir og niðurfærsla krafna .....	28	55
Gjaldfærð laun í rekstri .....	1.010	781
Annar rekstrarkostnaður .....	287	206
Rekstrarkostnaður samtals .....	3.228	2.752

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur .....	13	20
Vaxtagjöld .....	( 2.975)	( 2.433)
Eignfærðir vextir .....	88	373
Lántökukostnaður .....	( 21)	( 16)
Uppgreiðslugjald .....	0	0
Vextir af leiguskuldum .....	( 127)	( 126)
Verðbætur .....	( 6.275)	( 6.963)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 9.310)	( 9.165)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 9.297)	( 9.145)

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 reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningskilastaðlana 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 skuldsetningarlutfallinu 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 gangvirdis fjárfestingaegna 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
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2023 .....	170.425	3.314	173.739
Fjárfesting á tímabilinu .....	3.174	0	3.174
Selt á tímabilinu .....	( 1.346)	0	( 1.346)
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	152	152
Matsbreyting tímabilsins .....	8.844	( 133)	8.711
Sölutap af seldum eignum .....	( 23)	0	( 23)
Staða 30.9.2023 .....	181.074	3.333	184.407

<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2022 .....	157.819	3.323	161.142
Fært 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 af seldum eignum .....	126	0	126
Staða 31.12.2022 .....	170.425	3.314	173.739

#### Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
<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 .....	1.316	466	21	60	353	454	2.670
Selt á árinu .....	( 185)	( 1.090)	0	0	( 71)	0	( 1.346)
Matsbreyting ársins .....	2.654	3.541	1.039	1.228	632	( 250)	8.844
Söluhagnaður/-tap .....	0	( 18)	0	0	( 5)	0	( 23)
Staða 30.9. ....	56.633	64.232	14.796	18.793	23.545	3.075	181.074

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,24%	6,17%	6,68%	6,37%	6,07%		6,24%
--	-------	-------	-------	-------	-------	--	-------

#### Næmisgreining gangvirdis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	10.559	( 10.559)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	12.479	( 11.232)

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2022:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	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
Staða 31.12. ....	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) .....	6,09%	6,03%	6,54%	6,44%	5,82%		6,09%
						<b>Hækkun</b>	<b>Lækkun</b>
<b>Næmisgreining gangvirðis:</b>							
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....						10.769	( 10.769)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....						12.183	( 10.975)

### 10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2023	31.12.2022
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma .....	37.196	32.661
Græn bankalán .....	8.559	8.388
Grænar vaxtaberandi skuldir .....	45.755	41.049
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði .....	44.556	42.846
Aðrar skuldir við lánastofnanir .....	25.509	25.186
Aðrar vaxtaberandi skuldir .....	70.065	68.032
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar .....	115.820	109.081
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður .....	( 26)	7
Vaxtaberandi skuldir .....	115.794	109.088
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 3.863)	( 7.826)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....	111.931	101.262

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

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	30.9.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar .....	109.081	96.039
Ný lántaka .....	7.580	14.990
Yfirtekin lán .....	0	0
Afborganir og uppgreiðsla lána .....	( 7.117)	( 9.900)
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	( 25)	( 1)
Verðbætur .....	6.275	7.953
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils .....	115.794	109.081

### 11. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

#### Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. er fasteignaþróunarfélag en Reginn hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvor í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Hluti kaupverðs eignarhlutar Regins hf. í Klasi ehf. samtals að fjárhæð 629 millj. kr. er ógreiddur og færð sem ógreitt kaupverð í efnahagsreikningi. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasi ehf.

Heildareignir Klasi þann 30.9.2023 námu 14.368 millj. kr. og nam eiginfjárlutfall 86%. Afkoma Klasi á tímabilinu 1.1.-30.9.2023 hafði jákvæð áhrif að fjárhæð 61 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 Grunnur I ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2022 voru 2.460 millj. kr. og var eiginfjárlutfall 89%. Félagið greiddi út arð á þriðja ársfjórðungi að fjárhæð 103 millj.kr. til samstæðunnar, sem kemur til lækkunar á bókfærðu verði hlutdeildarfélaga.

### 12. Önnur mál

#### Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn hf. (Reginn) um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutfé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Samkvæmt tilboðsframlitinu, eins og því var breytt með viðauka dags 14. september munu hluthafar Eikar fá 1.670.351.049 hluti í Regni eða 48,0% útgefins hlutfjár í kjölfar viðskipta miðað við útgefið hlutfé Regins þann 13. september 2023. Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið (48,0%) er ákvarðað með hliðsjón af markaðsvirði hvers félags fyrir sig miðað við dagslokagengi hlutabréfa þeirra þann 12. september síðastliðinn. Þann 12. október samþykkti hluthafafundur hækkan hlutfjár Regins til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboðinu. Tilboðið mun taka til allra hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar. Fyrir á Reginn enga hluti í Eik.

Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur og er gildistími tilboðsins til kl.13:00 þann 11. desember 2023 en þann 2. nóvember 2023 tilkynnti Samkeppniseftirlitið Regni um að það teldi ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samrunans.

Í aðdraganda tilkynningarinnar nálgadist Reginn stóra hluthafa í Eik með markaðspreifingum og lýsti mögulegum viðskiptum og framtíðarsýn fyrir sameinað félag. Í kjölfarið lýstu hluthafar, sem fara með meirihluta hlutfjár Eikar, yfir jákvæðum viðbrögðum gagnvart áformunum. Með viðskiptunum verður til stærsta skráða fasteignafélag landsins með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og sérhæfingu á sviði útleigu og fasteignarekstrar til að mæta auknum kröfum viðskiptavina. Félagið hyggst sækja fram undir nýju nafni. Reginn áætla að árleg samlegð geti numið 300 - 500 millj.kr. þegar frá líður. Markaðsvirði Eikar og Regins er af sambærilegri stærðargráðu og hluthafar beggja félaga njóta góðs af væntum ávinningi viðskiptanna. Þá er horft til þess að félagið verði áhugaverðari fjárfestingarkostur. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að fasteignasafn Eikar verði straumlínulagað 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 þær eignir sem teljast til þróunareigna verða próaðar í samstarfi við sérhæfðan aðila með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Reginn hefur byggt upp skilgreindan farveg fyrir þróunareignir í samstarfi við Klasi ehf. sem er eitt reynslumesta fasteignaþróunarfélag landsins. Gert er ráð fyrir að um þriðjungur af stærð eignasafns Eikar falli undir ofangreinda straumlínulögun sem ráðgert er að geti tekið allt að 36 mánuði.

Tilboðið er háð skilyrðum um (i) að handhafar að lágmarki 75% atkvæðisréttar í Eik samþykki valfrjálsa tilboðið, (ii) að Samkeppniseftirlitið geri ekki athugasemd við viðskiptin eða setji viðskiptunum skilyrði sem Reginn sættir sig ekki við og (iii) að hluthafafundur Regins samþykki að veita stjórn heimild til þess að hækka hlutfé félagsins til þess að efna uppgjör á valfrjálsa tilboðinu. Með samþykki á hluthafafundi Regins þann 12. október síðastliðinn hefur síðastnefnda skilyrðið verið uppfyllt.

### 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. 20,6% er 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 Silfursmára alls um 1.820 m<sup>2</sup>. Dótturfélag Regins hf., Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., er skuldbundið til að kaupa atvinnuhúsnæðið þegar það er tilbúið sem er áætlað í lok árs 2023. Eftirstöðvar heildarkaupverðs er um 200 millj.kr.

## Ársfjórðungsfirli

	3F 2023	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022
Leigutekjur .....	3.276	3.242	3.069	3.152	2.937
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	187	190	181	177	171
Rekstrartekjur .....	<u>3.463</u>	<u>3.432</u>	<u>3.250</u>	<u>3.329</u>	<u>3.108</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 640)	( 687)	( 629)	( 608)	( 544)
Rekstur í fasteignum .....	( 212)	( 270)	( 250)	( 253)	( 231)
Stjórnunarkostnaður .....	( 143)	( 160)	( 237)	( 216)	( 127)
Rekstrarkostnaður .....	<u>( 995)</u>	<u>( 1.117)</u>	<u>( 1.116)</u>	<u>( 1.077)</u>	<u>( 902)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	2.468	2.315	2.134	2.252	2.206
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 1.383)	7.096	2.998	( 2.658)	2.321
Söluhagnaður .....	( 18)	0	( 5)	0	78
Afskriftir eigna til eigin nota .....	( 9)	( 9)	( 7)	( 7)	( 5)
Rekstrarhagnaður .....	1.059	9.402	5.119	( 413)	4.600
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	4	5	4	91	2
Fjármagnsgjöld .....	( 2.353)	( 3.278)	( 3.680)	( 1.916)	( 3.448)
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 2.349)</u>	<u>( 3.273)</u>	<u>( 3.676)</u>	<u>( 1.825)</u>	<u>( 3.446)</u>
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi .....	34	27		205	
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	( 1.256)	6.156	1.443	( 2.033)	1.154
Tekjuskattur .....	251	( 1.231)	( 289)	360	( 231)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<u>( 1.005)</u>	<u>4.925</u>	<u>1.154</u>	<u>( 1.673)</u>	<u>923</u>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	(0,56)	2,72	0,64	(0,92)	0,51