

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2022

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað	17

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 30. júní 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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.

Á aðalfundi félagsins 10. mars 2022 var samþykkt að greiddur yrði út 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 áttu að nema að hámarki 15.060.241 hlutum, þó þannig að heildarkaupverð yrði ekki hærra en 500 millj. kr. í lok júní 2022 og að eigin hlutir færu ekki umfram 0,83% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupaáætluninni lauk þann 6. maí 2022. Félagið fjárfesti samtals í 13.605.127 hlutum sem nemur 0,75% af heildarhlutafé félagsins og var heildarfjárfesting 500 millj. kr.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 3.664 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 179.094 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 54.711 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.810 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 30,5% í lok júní 2022.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.760 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 samanborið við 5.213 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2021.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022 var 3.910 millj. kr. samanborið við 3.524 millj. kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Fjárfesting í félögum

Þann 3. desember 2021 undirritaði Reginn hf. samning um áskrift að hlutafé í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf. Eins og tilkynnt var þann 24. september 2021 undirritaði Reginn hf. viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflug fasteignapróunarfélags. Þann 10. júní 2022 undirrituðu Hagar hf. og Samkeppniseftirlitið sátt vegna viðskiptanna og voru þau staðfest af Samkeppniseftirlitinu í kjölfarið. Viðskiptin munu ganga í gegn á næstu vikum. Nánar er fjallað um viðskiptin og um kaup á nýju hlutafé í Klasa ehf. í skýringu 11.

Horfur

Það er mat stjórnar og stjórnenda að einhver óvissa sé í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Óvissan vegna COVID-19 hefur aðeins áhrif á fáa leigutaka og umfang tekna þeirra lítið hlutfall af heildartekjum félagsins. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 í skýringu 9, fjárfestingareignir.

Stríðsátök í Úkraínu hafa haft áhrif á innlent efnahagslíf síðustu mánuði, þá sér í lagi lengri afgreiðslutíma einstaka aðfanga sem getur haft áhrif á framkvæmdir félagsins. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur hins vegar haldist stöðug sem skýrist m.a. af miklum vexti í komu ferðamanna til landsins og auknum umsvifum efnahagslífsins.

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. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins eru fasteignagjöld og hækkun þeirra fyrir árið 2023 liggur fyrir, en hækkunin nemur um 9,8% á milli ára.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

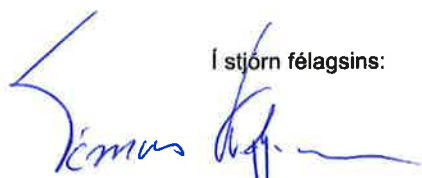
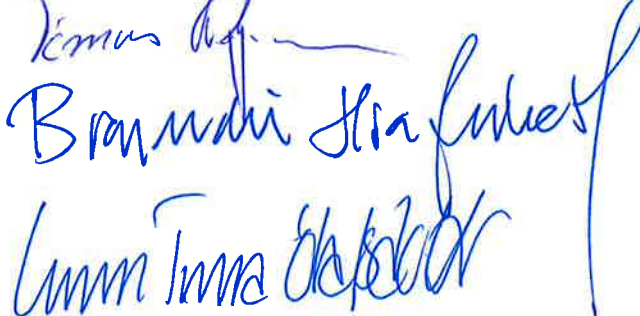


Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2022 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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 30. júní 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 22. ágúst 2022.

Í stjórn félagsins:


Ólafur Ólafsson

Brannar Hrafnkelsson

Gunnarinn Ólafsson

Benedikt Ólafsson

Forstjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samandregna samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Reykjavík 22. ágúst 2022

Ernst & Young ehf.



Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2022

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársfjórðungur	
	2022	2021	2022	2021
	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur	2.783	2.492	5.419	4.910
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	175	148	341	303
Rekstrartekjur	5,6	2.958	2.640	5.760
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(599)	(515)	(1.173)	(1.047)
Rekstur í fasteignum	(195)	(176)	(394)	(388)
Stjórnunarkostnaður	(137)	(116)	(283)	(254)
Rekstrarkostnaður	5,7	(931)	(807)	(1.850)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.027	1.833	3.910	3.524
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	3.902	2.549	6.329
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	(5)	120	49	129
Afskriftir eigna til eigin nota	(4)	(6)	(9)	(11)
Rekstrarhagnaður	5.920	4.496	10.279	7.556
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):				
Fjármunatekjur	14	2	18	28
Fjármagnsgjöld	(3.311)	(2.264)	(5.717)	(3.533)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.297)	(2.262)	(5.699)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.623	2.234	4.580	4.051
Tekjuskattur	(525)	(447)	(916)	(810)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.098	1.787	3.664	3.241
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar				
Hluthafar móðurfélags	2.098	1.788	3.664	3.242
Hlutdeild minnihluta	0	(1)	0	(1)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.098	1.787	3.664	3.241
Hagnaður á hlut:				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,16	0,98	2,02	1,78

Skýringar á bls. 10 - 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

* Yfirlit annars ársfjórðungs hefur hvorki verið endurskoðað né kannað af ytri endurskoðendum félagsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	174.341	161.142
Eignir til eigin nota		222	224
Leigudreifing		736	699
Fastafjármunir		<u>175.299</u>	<u>162.065</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		618	843
Leigudreifing		20	24
Óinnheimt söluverð		291	66
Handbært fé		2.867	3.034
Veltufjármunir		<u>3.796</u>	<u>3.967</u>
Eignir samtals		<u>179.094</u>	<u>166.032</u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.810	1.823
Varasjóðir		16.100	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		31.270	31.894
Óráðstafað eigið fé		5.531	2.740
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins		54.711	53.043
Hlutdeild minnihluta		0	0
Eigið fé		<u>54.711</u>	<u>53.043</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	92.093	87.064
Leiguskuldir		3.151	3.172
Tekjuskattsskuldbinding		13.028	12.120
Langtímaskuldir		<u>108.272</u>	<u>102.356</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	14.449	9.022
Næsta árs afborganir leiguskulda		161	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.501	1.460
Skammtímaskuldir		<u>16.112</u>	<u>10.633</u>
Skuldir samtals		<u>124.383</u>	<u>112.989</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>179.094</u>	<u>166.032</u>

Skýringar á bls. 10 - 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2022

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 30. júní 2021							
Eigið fé 1. janúar 2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872	0	46.872
Hlutdeild minnihluta						1	1
Heildarhagnaður tímabilsins				3.242	3.242	(1)	3.241
Fært á bundið eigið fé			4.541	(4.541)	0		0
Eigið fé 30. júní 2021	1.823	16.586	28.415	3.290	50.114	0	50.114
1. janúar til 30. júní 2022							
Eigið fé 1. janúar 2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	0	53.043
Heildarhagnaður tímabilsins				3.664	3.664		3.664
Fært á bundið eigið fé			5.376	(5.376)	0		0
Kaup á eigin bréfum	(14)	(486)			(500)		(500)
Arðgreiðsla (0,82 kr. á hlut)				(1.497)	(1.497)		(1.497)
Arðgreiðsla móttekin frá dótturfélögum			(6.000)	6.000			
Eigið fé 30. júní 2022	1.810	16.100	31.270	5.531	54.711	0	54.711

Skýringar á bls. 10 - 16 eru 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 30. júní 2022 hefur að geyma árs hlutareikning 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 árs hlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árs hlutareikningur 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 árs hlutareikninginn með undirritun sinni þann 22. ágúst 2022.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins 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 starfrækslugaldmiðill 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 árs hlutareiknings 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 ávarðanir 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 - 30.6 2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.654	1.722	2.042	1	0	0	5.419
Rekstur í fasteignum	199	142	0	0	141	(141)	341
Rekstrarkjur	1.853	1.864	2.042	1	141	(141)	5.760
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(479)	(230)	(458)	(6)	0	0	(1.173)
Rekstur í fasteignum	(232)	(162)	0	0	0	0	(394)
Stjórnunarkostnaður	(44)	(45)	(52)	0	(283)	141	(283)
Rekstrarkostnaður	(755)	(437)	(510)	(6)	(283)	141	(1.850)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.098	1.427	1.532	(5)	(142)	0	3.910
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	1.294	1.084	3.348	603	0	0	6.329
Söluhagnaður (-tap)							
fjárfestingareigna	2	(5)	52	0	0	0	49
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(9)	0	(9)
Rekstrarhagnaður	2.394	2.506	4.932	598	(151)	0	10.279
Hrein fjármagnsgjöld							(5.699)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							4.580
Tekjuskattur							(916)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							3.664

Staða 30. júní 2022

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	51.307	46.846	65.249	7.626	0	0	171.028
--	--------	--------	--------	-------	---	---	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.6 2021

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.444	1.481	1.985	0	0	0	4.910
Rekstur í fasteignum	172	125	6	0	84	(84)	303
Rekstrartekjur	1.616	1.606	1.991	0	84	(84)	5.213
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(418)	(201)	(415)	(13)	0	0	(1.047)
Rekstur í fasteignum	(237)	(151)	0	0	0	0	(388)
Stjórnunarkostnaður	(25)	(25)	(34)	0	(254)	84	(254)
Rekstrarkostnaður	(680)	(377)	(449)	(13)	(254)	84	(1.689)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	936	1.229	1.542	(13)	(170)	0	3.524
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	1.068	936	1.905	5	0	0	3.914
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	14	0	(17)	132	0	0	129
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(11)	0	(11)
Rekstrarhagnaður	2.018	2.165	3.430	124	(181)	0	7.556
Hrein fjármagnsgjöld							(3.505)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							4.051
Tekjuskattur							(810)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							3.241
Staða 30. júní 2021							
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	47.914	41.536	56.599	7.186	0	0	153.235

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2022	2021
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur af leigusamningum	5.386	4.749
Dreifðar leigutekjur	33	161
Leigutekjur samtals	5.419	4.910
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	341	303
Rekstrartekjur samtals	5.760	5.213

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2022	2021
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	812	791
Tryggingar	84	77
Viðhald og endurbætur	178	157
Orkukostnaður og sorphirða	75	71
Annar rekstrarkostnaður	55	63
Afskriftir og niðurfærsla krafna	55	1
Gjaldfærð laun í rekstri	518	467
Annar stjórnunarkostnaður	73	62
Rekstrarkostnaður samtals	1.850	1.689

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022	2021
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	18	28
Vaxtagjöld	(1.545)	(1.619)
Eignfærðir vextir	200	52
Lántökukostnaður	(17)	(122)
Uppgreiðslugjald	0	(49)
Vextir af leiguskuldum	(84)	(83)
Verðbætur	(4.271)	(1.712)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.717)	(3.533)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.699)	(3.505)

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 lánaðum fjárfestingum á hverjum tíma og voru þau um 4% 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. Félagið flokkar eignarhluti í hlutdeildarfélagum meðal þróunareigna. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstremislíkanið 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.

Forsendur móðelsins um áhrif COVID-19 faraldursins á innlenda og erlenda eftirspurn í sjóðsstreymi einstakra eigna gerir 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. Vegna minnkandi óvissu hefur verið dregið úr áhættuálagi í matinu.

Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis 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 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Fjárfesting á tímabilinu	8.950	0	8.950
Selt á tímabilinu	(2.195)	0	(2.195)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	66	66
Matsbreyting tímabilsins	6.405	(76)	6.329
Söluhagnaður af seldum eignum	49	0	49
Staða 30.6.2022	171.028	3.313	174.341

Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	143.446	3.732	147.178
Fjárfesting á tímabilinu	6.714	0	6.714
Selt á tímabilinu	(1.037)	0	(1.037)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	163	163
Matsbreyting tímabilsins	3.983	(69)	3.914
Söluhagnaður af seldum eignum	129	0	129
Staða 30.6.2021	153.235	3.826	157.061

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6.2022:

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lönaðar- 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
Endurflokkun	0	0	0	0	0	(9)	(9)
Fjárfesting á árinu	64	0	0	5.003	0	1.544	6.611
Endurbætur á árinu	387	1.240	69	4	57	589	2.346
Selt á árinu	(50)	(1.590)	(559)	5	0	0	(2.194)
Matsbreyting ársins	1.282	2.537	566	996	421	604	6.406
Söluhagnaður/-tap	2	99	(47)	(5)	0	0	49
Staða 30.6.	48.281	61.436	13.520	17.346	22.806	7.639	171.028

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)

	5,8%	5,8%	6,3%	6,2%	5,6%		5,9%
--	------	------	------	------	------	--	------

Næmisgreining gangvirðis:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	10.347	(10.347)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	11.365	(10.209)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6.2021:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446
Endurflokkun	0	0	0	0	0	0	0
Fjárfesting á árinu	302	209	64	18	3.833	2.288	6.714
Endurbætur á árinu	0	0	0	0	0	0	0
Selt á árinu	(98)	0	(428)	0	0	(511)	(1.037)
Matsbreyting ársins	1.064	1.777	281	503	352	6	3.983
Söluhagnaður	14	0	(17)	0	0	132	129
Staða 30.6.	45.016	55.101	13.039	11.193	21.696	7.190	153.235

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,7%	5,7%	6,3%	6,2%	5,5%		5,8%
--	------	------	------	------	------	--	------

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirkis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	9.300	(9.300)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.472	(9.243)

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma	24.381	23.662
Græn bankalán	8.266	8.066
Grænar vaxtaberandi skuldir	32.647	31.728
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	41.853	37.424
Aðrar skuldir við lánastofnanir	24.756	19.883
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	7.231	7.004
Aðrar vaxtaberandi skuldir	73.840	64.311
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	106.487	96.039
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	55	47
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(14.449)	(9.022)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	92.093	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	7.302	31.157
Yfirtekin lán	0	3.783
Afborganir og uppgreiðsla lána	(1.112)	(33.219)
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(13)	(249)
Verðbætur	4.271	3.642
Vaxtaberandi skuldir 30. júní	106.487	96.039

11. Önnur mál

Samningur um kaup á nýju hlutafé í Klasa ehf.

Reginn hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf., sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember 2021. Áður hafði félagið undirritað 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 16 tekjuberandi fasteignir og 4 þróunarreiði sem staðsettir eru við Smáralind, Lágmúla, Garðahraun og Tjarnavelli. Hluti tekjuberandi eignanna hefur verið seldur og mun söluandvirði þeirra, sem nemur um 1.100 millj. kr., verða hluti viðskiptanna. 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 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 eiginfjárlutfall félagsins í upphafi um 79%. Þann 10. júní 2022 undirrituðu Hagar hf. og Samkeppniseftirlitið sátt vegna viðskiptanna og voru þau staðfest af Samkeppniseftirlitinu í kjölfarið. Viðskiptin munu ganga í gegn á næstu vikum. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Áhrif viðskiptanna á hagnað fyrir skatt eru 651 millj. kr. og koma þau að fullu fram í virðismati fjárfestingareigna 30. júní 2022.

12. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á árshlutareikningi 30. júní 2022.

Ársfjórðungsfirilt - ekki kannað

Ársfjórðungayfirilt - ekki kannað

	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021
Leigutekjur	2.783	2.636	2.874	2.590	2.492
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	175	166	176	162	148
Rekstrartekjur	2.958	2.802	3.050	2.752	2.640
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(599)	(574)	(554)	(509)	(515)
Rekstur í fasteignum	(195)	(199)	(217)	(157)	(176)
Stjórnunarkostnaður	(137)	(146)	(165)	(113)	(116)
Rekstrarkostnaður	(931)	(919)	(936)	(779)	(807)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.027	1.883	2.114	1.973	1.833
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.902	2.427	1.847	1.174	2.549
Söluhagnaður (-tap)	(5)	54	63	35	120
Afskriftir eigna til eigin nota	(4)	(5)	(5)	1	(6)
Rekstrarhagnaður	5.920	4.359	4.019	3.183	4.496
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	14	4	18	25	2
Fjármagnsgjöld	(3.311)	(2.406)	(1.814)	(1.733)	(2.264)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.297)	(2.402)	(1.796)	(1.708)	(2.262)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.623	1.957	2.223	1.475	2.234
Tekjuskattur	(525)	(391)	(472)	(295)	(447)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.098	1.566	1.751	1.180	1.787
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	2.098	1.566	1.751	1.180	1.787
Hlutdeild minnihluta	0	0	0	0	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.098	1.566	1.751	1.180	1.787
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,16	0,86	0,96	0,65	0,98