

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2023

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
Eiginfjáryfirlit	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 fasteignausmjón.

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

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 6.079 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 195.527 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 60.039 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 30,7% í lok júní 2023.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 6.682 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023 samanborið við 5.760 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2022.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023 var 4.449 millj. kr. samanborið við 3.910 millj. kr. fyrir sama tímabil 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. 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 og gildir tilboðið í tíu vikur. 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. júní 2023 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 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. júní 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 30. ágúst 2023.

Í stjórn félagsins:

Einna Kefja
Linnanna Ólafsdóttir
Benedikt Ólafsson
Brynni Stefánsdóttir
Hestinn Jónsson

Forstjóri:

Helló Þorsteinnsson

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 2023. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs slutareikninga, 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 árs slutareikningum. 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 víðtækar 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 árs slutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Reykjavík 30. ágúst 2023

Ernst & Young ehf.

Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2023

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2023	2022	2023	2022
		1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		3.242	2.783	6.311	5.419
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		190	175	371	341
Rekstrartekjur	5,6	3.432	2.958	6.682	5.760
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(687)	(599)	(1.316)	(1.173)
Rekstur í fasteignum		(270)	(195)	(520)	(394)
Stjórnunarkostnaður		(160)	(137)	(397)	(283)
Rekstrarkostnaður	5,7	(1.117)	(931)	(2.233)	(1.850)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.315	2.027	4.449	3.910
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	7.095	3.902	10.093	6.329
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		0	(5)	(5)	49
Afskriftir eigna til eigin nota		(9)	(4)	(16)	(9)
Rekstrarhagnaður		9.402	5.920	14.521	10.279
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		5	14	9	18
Fjármagnsgjöld		(3.278)	(3.311)	(6.958)	(5.717)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.273)	(3.297)	(6.949)	(5.699)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	11	27	0	27	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.156	2.623	7.599	4.580
Tekjuskattur		(1.231)	(525)	(1.520)	(916)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		4.925	2.098	6.079	3.664
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		2,72	1,16	3,36	2,02

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 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	185.545	173.739
Eignir til eigin nota		261	246
Leigudreifing		484	525
Skuldabréfaeign		113	0
Eignahlutir í hlutdeildarfélögum	11	4.580	4.552
Fastafjármunir		<u>190.983</u>	<u>179.063</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		817	709
Leigudreifing		91	93
Óinnheimt söluverð		0	103
Handbært fé		3.636	1.369
Veltufjármunir		<u>4.544</u>	<u>2.274</u>
Eignir samtals		<u>195.527</u>	<u>181.337</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.809	1.809
Varasjóðir		16.100	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur		39.479	31.877
Óráðstafað eigið fé		2.651	4.174
Eigið fé		<u>60.039</u>	<u>53.960</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	111.725	101.262
Leiguskuldir		3.191	3.141
Tekjuskattsskuldbinding		14.426	12.907
Aðrar langtímaskuldir	11	705	890
Langtímaskuldir		<u>130.047</u>	<u>118.200</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	3.792	7.826
Næsta árs afborganir leiguskulda		180	173
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.469	1.178
Skammtímaskuldir		<u>5.441</u>	<u>9.177</u>
Skuldir samtals		<u>135.488</u>	<u>127.377</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>195.527</u>	<u>181.337</u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2023

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2022					
Eigið fé 1. janúar 2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043
Heildarhagnaður tímabilsins				3.664	3.664
Fært á bundið eigið fé			5.376	(5.376)	0
Kaup á eigin bréfum	(14)	(486)			(500)
Arðgreiðsla (0,82 kr. á hlut)				(1.497)	(1.497)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(6.000)	6.000	0
Eigið fé 30. júní 2022	1.810	16.100	31.270	5.531	54.711
1. janúar til 30. júní 2023					
Eigið fé 1. janúar 2023	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960
Heildarhagnaður tímabilsins				6.079	6.079
Fært á bundið eigið fé			7.602	(7.602)	0
Eigið fé 30. júní 2023	1.809	16.100	39.479	2.651	60.039

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 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 30. ágúst 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.

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 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. 2023

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.886	1.888	2.537		0	6.311
Rekstur í fasteignum	208	145	17	175	(175)	371
Rekstrartekjur	2.094	2.034	2.554	175	(175)	6.682
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(535)	(292)	(490)			(1.316)
Rekstur í fasteignum	(333)	(187)	0			(520)
Stjórnunarkostnaður	(52)	(52)	(70)	(397)	175	(397)
Rekstrarkostnaður	(920)	(531)	(560)	(397)	175	(2.233)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.174	1.503	1.994	(223)	0	4.449
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.439	2.545	4.109			10.093
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		(5)				(5)
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0		(16)		(16)
Rekstrarhagnaður	4.613	4.043	6.103	(239)	0	14.521
Hrein fjármagnsgjöld						(6.949)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna						27
Hagnaður fyrir tekjuskatt						7.599
Tekjuskattur						(1.520)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						6.079

Staða 30. júní 2023

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	60.963	50.061	71.149			182.174
--	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1. - 30.6. 2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.654	1.722	2.043			5.419
Rekstur í fasteignum	199	142	0	141	(141)	341
Rekstrartekjur	1.853	1.864	2.043	141	(141)	5.760
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(479)	(230)	(464)			(1.173)
Rekstur í fasteignum	(232)	(162)	0			(394)
Stjórnunarkostnaður	(44)	(45)	(52)	(283)	141	(283)
Rekstrarkostnaður	(755)	(437)	(516)	(283)	141	(1.850)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.098	1.427	1.527	(142)	0	3.910
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.691	1.084	3.554			6.329
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	2	(5)	52			49
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	(9)	0	(9)
Rekstrarhagnaður	2.791	2.506	5.133	(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	56.997	46.888	67.143		0	171.028

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur af leigusamningum	6.354	5.386
Dreifðar leigutekjur	(43)	33
Leigutekjur samtals	6.311	5.419
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	371	341
Rekstrartekjur samtals	6.682	5.760

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	882	812
Tryggingar	96	84
Viðhald og endurbætur	224	178
Orkukostnaður og sorphirða	76	75
Annar rekstrarkostnaður	132	55
Afskriftir og niðurfærsla krafna	20	55
Laun og launatengd gjöld	706	518
Annar stjórnunarkostnaður	96	73
Rekstrarkostnaður samtals	2.233	1.850

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	9	18
Vaxtagjöld	(1.911)	(1.545)
Eignfærðir vextir	53	200
Lántökukostnaður	(13)	(17)
Vextir af leigusuldum	(85)	(84)
Verðbætur	(5.002)	(4.271)
Fjármagnsgjöld samtals	(6.958)	(5.717)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.949)	(5.699)

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 verðtrygðum meðalkjörum á lánalínum 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 áánlegum 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 söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	170.425	3.314	173.739
Fjárfesting á tímabilinu	1.753	0	1.753
Selt á tímabilinu	(180)	0	(180)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	144	144
Matsbreyting tímabilsins	10.181	(87)	10.093
Söluhagnaður af seldum eignum	(5)	0	(5)
Staða 30.6.2023	182.174	3.371	185.545

Bókfært verð			
Staða 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Endurflokkað sem eignarhlutir í hlutdeildarfélagum	(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 30.6.2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425
Endurflokkun	0	0	0	0	0	0	0
Fjárfesting á árinu	0	0	0	0	0	0	0
Endurbætur á árinu	884	323	16	28	226	276	1.753
Selt á árinu	(185)	0	0	0	5	0	(180)
Matsbreyting ársins	3.452	3.580	978	1.280	1.007	(116)	10.181
Söluhagnaður/-tap	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Staða 30.6.	56.999	65.236	14.730	18.813	23.869	2.527	182.174

Veginn fjármagnskostnaður án skattþróunar (WACC) 6,1% 6,0% 6,5% 6,2% 5,9% 6,1%

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirkis:		
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.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2022:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- 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
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	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)	6,1%	6,0%	6,5%	6,4%	5,8%		6,1%
---	------	------	------	------	------	--	------

Næmisgreining gangvirðis:

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

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2023	31.12.2022
Grænar skuldabréfaútgáfur	36.990	32.661
Græn bankalán	8.566	8.388
Grænar vaxtaberandi skuldir	45.556	41.049
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	44.409	42.846
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.574	25.186
Aðrar vaxtaberandi skuldir	69.983	68.032
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	115.539	109.081
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	(22)	7
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(3.792)	(7.826)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	111.725	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:

	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-31.12.
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	109.081	96.039
Ný lántaka	7.555	14.990
Afborganir og uppgreiðsla lána	(6.124)	(9.900)
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	25	(1)
Verðbætur	5.002	7.953
Vaxtaberandi skuldir við lok tímabils	115.539	109.081

11. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum

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 705 millj. kr. er ógreiddur og færð sem aðrar langtímaskuldir í efnahagsreikningi. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasi ehf.

Heildareignir Klasi þann 30.6.2023 námu 14.305 millj. kr. og nam eiginfjárlutfall 85%. Afkoma á fyrri árshelmingi hafði jákvæð áhrif að fjárhæð 27 millj.kr. á afkomu Regins hf á tímabilinu 1.janúar-30.júní 2023.

Grunnur I eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smárabbyggð í Kópavogi. Heildareignir Grunnus I ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2022 voru 2.460 millj. kr. og var eiginfjárlutfall 89%. Ekki hafa orðið breytingar á eignum félagsins frá áramótum.

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 hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Þann 4. júlí 2023 samþykkti hluthafafundur hækkun hlutafjár Regins til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboðinu. Opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjálsa yfirtökutilboðsins var birt þann 10. júlí 2023 og er tilboðsfrestur tíu vikur. Samkvæmt tilboðinu munu hluthafar Eikar fá 1.544.202.597 hluti í Regni eða 46,0% útgefins hlutafjár í kjölfar viðskipta miðað við útgefið hlutafé Regins þann 8. júní 2023. Skiptihlutfallið endurspeglar markaðsvirði hvors félags miðað við síðasta viðskiptaverð hluta Eikar (kr. 10,4 á hlut) og Regins (kr. 23,0 á hlut) í kauphöll Nasdaq Iceland hf. („kauphöll“) þann 7. júní 2023. Tilboðið mun taka til allra hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar. Fyrir á Reginn enga hluti í Eik.

Í aðdraganda tilkynningarinnar nálgadist Reginn stóra hluthafa í Eik með markaðspreifingum og lýsti mögulegum viðskiptum og framtíðarsýn fyrir sameinað félag. Í kjölfarið hafa hluthafar, sem fara með meirihluta hlutafjár Eikar, lýst 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 straumflínulagað 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 þróaðar 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 sem er eitt reynslumesta fasteignaþróunarfélag landsins. Gert er ráð fyrir að um þriðjungur af stærð eignasafns Eikar falli undir ofangreinda straumflínulögun sem ráðgert er að geti tekið allt að 36 mánuði.

Tilboðið er háð þeim fyrirvörum að handhafar að lágmarki 75% atkvæðisréttar Eikar samþykki tilboðið og samkeppnisyfírvöld geri ekki athugasemd við kaup Regni á Eik eða setji kaupunum skilyrði sem Reginn sættir sig ekki við.

13. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Reginn hf. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smárabbyggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignaþróunarfélaganna Grunnur I ehf. og dótturfélags þess Smárabbyggðar 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 m². Dótturfélag Regins hf. Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er skuldbundið til að kaupa þetta atvinnuhúsnæði þegar það er tilbúið sem er áætlað í lok árs 2023. Heildarkaupverð er áætlað um 650 millj.kr.

14. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á árshlutareikningi 30. júní 2023.

Ársfjórðungsýfirlit - ekki kannað

Ársfjórðungayfirlit - ekki kannað

	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022
Leigutekjur	3.242	3.069	3.152	2.937	2.783
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	190	181	177	171	175
Rekstrartekjur	3.432	3.250	3.329	3.108	2.958
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(687)	(629)	(608)	(544)	(599)
Rekstur í fasteignum	(270)	(250)	(253)	(231)	(195)
Stjórnunarkostnaður	(160)	(237)	(216)	(127)	(137)
Rekstrarkostnaður	(1.117)	(1.116)	(1.077)	(902)	(931)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.315	2.134	2.252	2.206	2.027
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.095	2.998	(2.658)	2.321	3.902
Söluhagnaður (-tap)	0	(5)	0	78	(5)
Afskriftir eigna til eigin nota	(9)	(7)	(7)	(5)	(4)
Rekstrarhagnaður	9.402	5.119	(413)	4.600	5.920
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	5	4	91	2	14
Fjármagnsgjöld	(3.278)	(3.680)	(1.916)	(3.448)	(3.311)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.273)	(3.676)	(1.825)	(3.446)	(3.297)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	27	0	205	0	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.156	1.443	(2.033)	1.154	2.623
Tekjuskattur	(1.231)	(289)	360	(231)	(525)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	4.925	1.154	(1.673)	923	2.098
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	2,72	0,64	(0,92)	0,51	1,16