

Reginn hf.: Ársreikningur Regins hf. 2023

Helstu atriði ársuppgjörs

- Rekstrartekjur voru 13,8 ma.kr. á árinu og leigutekjur hækka um 13,2%.
- EBITDA nam 9,4 ma.kr. og hækkar um 12,4%.
- Hagnaður var 3,8 ma.kr. en nam 2,9 ma.kr. á árinu 2022, aukning um 31%.
- Fjárfestingaeignir eru bókfærðar á 182,7 ma.kr.
- Hækkun vaxtastigs á síðari hluta árs leiðir til lækkunar á virðismati um tæplega 3,6 ma.kr. en virðismat er jákvætt um 6,5 ma.kr. á árinu 2023.
- Handbært fé frá rekstri nam 5,5 ma.kr. og var handbært fé 3,2 ma.kr. í lok árs 2023.
- Vaxtaberandi skuldir eru 116,3 ma.kr. í lok tímabils og hækkuðu um 7,2 ma.kr. á árinu.
- Skuldahlutfall var 64,8% og eiginfjárlutfall 30,0% í lok árs 2023.
- Hagnaður á hlut á árinu 2023 nam 2,11 kr. en var 1,61 kr. á árinu 2022, aukning um 31%.

Helstu áfangar á fjórða ársfjórðungi

- Yfirtökutilboð Regins í Eik fasteignafélag hf. er enn í gildi og unnið er að samþykkt þess.
 - Reginn tilkynnti þann 8. febrúar 2024 um að borist hefði frummat frá Samkeppniseftirlitinu.
 - Reginn mun óska eftir sáttaviðræðum við Samkeppniseftirlitið til að ljúka við yfirtökuna á Eik fasteignafélagi.
 - Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 15. apríl 2024.
- Endurfjármögnun félagsins.
 - Engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024 og endurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins

„Rekstur félagsins er í takt við uppfærða áætlun sem birt var í kynningu á hálfársuppgjöri. Mikill tekjuvöxtur einkenndi árið 2023. Reginn hefur fjárfest verulega á umliðnum árum, bæði í uppfærslum á eignasafninu og nýjum eignum. Þessar fjárfestingar í eignasafninu eru grundvöllur 13,2% tekjuvaxtar en aukningin nam ríflega 4,2% að raunvirði á síðasta ári.

Útleiguhlutfall er 97% sem er sambærilegt og verið hefur. Liðið ár var sérlega viðburðaríkt í rekstri Regins þar sem áhersla var lögð á að þróa, umbreyta og efla eignasafn félagsins, styrkja viðskiptasamninga þess og fjárhagsskipan. Um 45% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum.

Þrjú þróunarverkefni fara í útleigu á næstu misserum. Sunnuhlíð 12 á Akureyri sem er nýr heilsutengdur þjónustukjarni, eignarhluti Regins er samtals um 4.700 m² og þar af eru um 4.070 m² af nýjum eða endurbyggðum rýmum. Nú þegar hafa um 2/3 rýmisins verið leigðir út. Á þriðju hæð í Smáralind er unnið að um 3.000 m² hágæða skrifstofurými, þar af um 1.000 m² í fyrsta áfanga sem tilbúinn verður um miðjan mars. Að auki hafa fyrstu leigutakar tekið við verslunarrýmum í Smárabbyggð. Smárabbyggð er samtals um 1.850 m² af nýjum verslunar- og þjónusturýmum við Sunnu- og Silfursmára í Kópavogi.

Höfðatorg er í fullri útleigu og þróun Hafnartorgs hefur verið jákvæð á tímabilinu og veltutekjur rekstraraðila jukust um 36% á milli ára.

Það er markmið félagsins að breið sátt náist meðal hluthafa Regins og Eikar, auk Samkeppniseftirlitsins um útfærslu viðskipta í tengslum við yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 15. apríl næstkomandi.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 13.777 m.kr. á árinu og þar af námu leigutekjur 13.026 m.kr. Leigutekjur hækkuðu um 13,2% samanborið við árið 2022, sem jafngildir um 4,2% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Í kjölfar straumlínulögunar eignasafnsins hefur tekjuberandi fermetrum og eignum fækkað á milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 9.408 m.kr. sem samsvarar 12,4% hækkun samanborið við árið 2022.

Samkvæmt núgildandi arðgreiðslustefnu dags. 5. apríl 2022 skal við ákvörðun um fjárhæð arðgreiðslu líta til þess að félagið viðhaldi sterkri fjárhagsstöðu og tekið sé mið af áhættu í innra og ytra umhverfi og að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með hliðsjón af markmiðum félagsins um vöxt og í því skyni að viðhalda traustri fjárhagsstöðu leggur stjórn til að ekki verði greiddur út arður og afkoma ársins 2023 verði færð á óráðstafað eigið fé.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2024 og byggir hún á því að hækkun verðlags á milli ára verði 6%. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2023 verði um 13.700-13.900 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 9.800–10.000 m.kr. Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 179.446 m.kr. Eignasafnið samanstandur nú af 99 fasteignum sem alls eru um 372 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting ársins nam 6.518 m.kr. en hækkun áhættulausra vaxta á síðari hluta ársins hafði neikvæð áhrif á virðismat fjárfestingareigna. Fermetrafjöldi eignasafns félagsins hefur lækkað um 2,4% frá byrjun árs 2022 en leigutekjur hækka um 13,2% á þessu ári samanborið við árið 2022.

Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um fyrirhugað valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutfé Eikar fasteignafélags hf. (Eik) og var opinbert tilboðsyfirlit birt þann 10. júlí 2023. Samkvæmt tilboðsyfirlitinu, eins og því var breytt með viðauka dags 14. september munu hluthafar Eikar fá 1.670.351.049 hluti í Regin 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 hvors félags fyrir sig miðað við dagslokagengi hlutabréfa þeirra þann 12. september síðastliðinn. 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 fimm sinnum í ljósi yfirstandandi rannsóknar Samkeppniseftirlitsins á samkeppnislegum áhrifum samrunans. Gildistími tilboðsins er til kl. 13:00 þann 15. apríl 2024.

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.

Þann 8. febrúar sl. sendi Reginn frá sér tilkynningu um að félaginu hefði borist frummat frá Samkeppniseftirlitinu sem er liður í hefðbundinni málsmeðferð þess. Í skjalinu er frumniðurstöðu eftirlitsins lýst en hún er sú að samruninn hindri virka samkeppni og verði að óbreyttu ekki samþykktur án íhlutunar. Reginn mun óska eftir sáttaviðræðum við Samkeppniseftirlitið til að ljúka við yfirtökuna á Eik fasteignafélagi hf.

Umsvif og horfur

Á árinu hafa verið gerðir um 100 leigusamningar fyrir um 27.000 m² sem er aukning frá fyrra ári.

- Fyrirhugað er að Heilsugæslan á Akureyri muni opna í Sunnuhlíð þann 19. febrúar 2024 en framkvæmdir við breytingu og stækkun fasteignarinnar stóðu yfir á árinu 2023. Nýtt húsnæði verður bylting fyrir starfsmenn heilsugæslunnar og Akureyringa og mun nýr heilsutengdur þjónustukjarni í Sunnuhlíð styðja vel við starfsemi heilsugæslunnar. Samtals er um að ræða 4.070 m² af nýjum og endurbyggðum útleigurýmum. Um 2/3 þessara rýma hafa nú þegar verið leigð út.
- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar miðar vel en þar munu bætast við rúmlega 1.000 m² við þá 2.000 m² sem fyrir eru af nútímalegu hágæða skrifstofurými þar sem áhersla er á sjálfbært vöru- og efnisval og fjölbreytileika í vinnuaðstöðu starfsfólks.
- Fyrsta verslunar- og þjónusturýmið í nýju 1.850 m² húsnæði við Silfursmára var afhent á síðari hluta ársins 2023 en á næstu mánuðum verða fleiri rými afhent til leigutaka.
- Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst 2022 og var árið 2023 því fyrsta heila rekstrarár svæðisins. Veltuaukning rekstraraðila á Hafnartorgi nam 36% milli ára. Mikill uppgangur hefur verið í verslun á Íslandi undanfarin ár. Þrátt fyrir aukna samkeppni frá netverslun, bæði innlendri og erlendri, hefur innlend verslun styrkt sig í sessi. Útleiguhlutfall í Smáralind er 99% og var velta rekstraraðila í Smáralind sú mesta frá upphafi.

Sjálfbærni

Árið 2023 var sérstök áhersla lögð á undirbúning félagsins fyrir birtingu sjálfbærniupplýsinga samkvæmt nýrri tilskipun um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja. Unnin var tvöföld mikilvægisgreining fyrir félagið með aðkomu hagaðila ásamt því að félagið birtir upplýsingar samkvæmt nýnnleiddri flokkunarreglugerð ESB.

Á árinu hlaut Egilshöll BREEAM In-use vottun og er hlutfall vottaðra fasteigna í eignasafni Regins því komið í 36% í lok árs 2023. Nánari umfjöllun um sjálfbærnivegferð, markmið og helstu verkefni ársins má finna í sjálfbærnisráðgjafni Regins.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársfjórðungsins. Kolefnisspor hefur dregist saman um 23% á árinu 2023 miðað við kolefnislosun á viðmiðunarárinu 2019.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir sjálfbærnisráðgjafni ársins 2023 sem hlotið hefur takmarkaða staðfestingu frá KPMG. Sjálfbærnisráðgjafni Regins má finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is auk umhverfisuppgjörs fyrir tímabilið og fyrri tímabil.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 30% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 3.171 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánaálinum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024 og heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

Kynningarfundur á ársuppgjöri

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til rafræns kynningarfundar miðvikudaginn 14. febrúar kl. 16:15. Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Regins kynnir uppgjör ársins 2023 og svarar spurningum að lokinni kynningu. Hægt er að senda fyrirspurnir á fjarfestatengsl@reginn.is fyrir fundinn og meðan á kynningu stendur sem svarað verður að kynningu lokinni. Fundinum verður varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://vimeo.com/event/4043806/329cf1daca> Hægt er að nálgast ársreikning, kynningargögn auk nýútgefinnar árs- og sjálfbærnisráðgjafarútskýrslu félagsins á www.reginn.is/fjarfestavefur

Nánari upplýsingar veitir Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins hf., sími: 821 0001