Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2021

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	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, íþrótta 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 2021 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.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 3.241 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 160.926 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 50.114 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.823 millj. kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 31,1% í lok júní 2021.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 5.213 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021 samanborið við 4.736 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021 var 3.524 millj. kr. samanborið við 3.040 millj. kr. árið áður.

Fjárfesting í félögum

Reginn hf. skráði sig 1. janúar 2021 fyrir 90% hlutafjár í einkahlutafélaginu Sóltún fasteign ehf. með því að skrá sig fyrir 4.500.000 nýjum hlutum í félaginu. Félagið hafði gert kaupsamning um kaup á heildareigninni Sóltún 2, kaupverð 3.783 millj. kr. og var gengið var frá kaupunum 15. janúar 2021. Kaupin voru að fullu fjármögnuð með lántöku. Félagið er hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. janúar 2021.

Reginn hf. hefur keypt allt hlutafé í CCI Fasteignum ehf. sem er eigandi 20,6% hlutar í Grunni I ehf. sem er eigandi 100% hlutafjár í Smárabyggð ehf. Félagið er hluti af samstæðu Regins hf. frá 26. mars 2021.

COVID-19

Stjórn félagsins fjallaði á fundum sínum um stöðu félagsins vegna COVID-19. Áherslur og aðgerðir hafa beinst að öryggi og velferð starfsmanna og gesta ásamt fjárhagslegum þáttum tengdum leigutökum og aðgerðum til að tryggja lausafjárstöðu.

Það er mat stjórnar og stjórnenda að enn sé einhver óvissa í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Stjórn og stjórnendur gera ekki ráð fyrir öðru en að félagið nái rekstrarmarkmiðum sínum á árinu 2021. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringum 4 og 10.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 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. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2021 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 12. ágúst 2021.

Í stjórn félagsins:

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 2021. 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 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 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 árshlutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Reykjavík 12. ágúst 2021

Ernst & Young ehf.

Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar - 30. júní 2021

	Skýr.	Annar ársfjórðungur 2021 1.4.-30.6.*	Annar ársfjórðungur 2020 1.4.-30.6.*	Fyrri árshelmingur 2021 1.1.-30.6.	Fyrri árshelmingur 2020 1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.492	2.205	4.910	4.446
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		148	141	303	290
Rekstrartekjur	6,7	2.640	2.346	5.213	4.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(515)	(577)	(1.047)	(1.096)
Rekstur í fasteignum		(176)	(175)	(388)	(370)
Stjórnunarkostnaður		(116)	(109)	(254)	(230)
Rekstrarkostnaður	6,8	(807)	(861)	(1.689)	(1.696)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.833	1.485	3.524	3.040
Matsbreyting fjárfestingareigna	6,10	2.549	(11)	3.914	(62)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		120	0	129	0
Afskriftir eigna til eigin nota		(6)	(4)	(11)	(11)
Rekstrarhagnaður		4.496	1.470	7.556	2.967
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		2	6	28	14
Fjármagnsgjöld		(2.264)	(1.738)	(3.533)	(2.862)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(2.262)	(1.732)	(3.505)	(2.848)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.234	(262)	4.051	119
Tekjuskattur		(447)	53	(810)	(24)
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.787	(209)	3.241	95
Skipting hagnaðar (taps) / heildarhagnaðar (-taps)					
Hluthafar móðurfélags		1.788	(209)	3.242	95
Hlutdeild minnihluta		(1)	0	(1)	0
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.787	(209)	3.241	95
Hagnaður (-tap) á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,98	(0,12)	1,78	0,05

Skýringar á bls. 10 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.
* Ekki kannað

Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	6,10	157.061	147.178
Eignir til eigin nota		161	152
Leigudreifing		720	502
Fastafjármunir		157.942	147.832
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		782	797
Leigudreifing		20	76
Ógreitt söluverð		38	640
Handbært fé		2.144	3.630
Veltufjármunir		2.984	5.143
Eignir samtals		160.926	152.975
Eigið fé			
Hlutafé		1.823	1.823
Varasjóðir		16.586	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		28.415	23.874
Óráðstafað eigið fé		3.290	4.589
Eigið fé		50.114	46.872
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	92.142	87.431
Leiguskuldir		3.683	3.593
Tekjuskattsskuldbinding		11.363	10.587
Langtímaskuldir		107.188	101.611
Vaxtaberandi skuldir	11	2.252	3.098
Næsta árs afborganir leiguskulda		144	139
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.228	1.255
Skammtímaskuldir		3.624	4.492
Skuldir samtals		110.812	106.103
Eigið fé og skuldir samtals		160.926	152.975

Skýringar á bls. 10 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2021

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni-hluta	Samtals
1. janúar til 30. júní 2020							
Eigið fé 1. janúar 2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042		46.042
Heildarhagnaður tímabilsins				95	95		95
Fært á bundið eigið fé			1.283	(1.283)	0		0
Kaup á eigin bréfum	(21)	(484)		5	(500)		(500)
Samþykkt arðgreiðsla (frestað)				(535)	(535)		(535)
Eigið fé 30. júní 2020	1.783	16.030	21.620	5.669	45.102	0	45.102
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

Skýringar á bls. 10 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		3.241	95
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(3.914)	62
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(129)	0
Afskriftir eigna til eigin nota		11	11
Hrein fjármagnsgjöld		3.505	2.848
Tekjuskattur		810	24
		3.524	3.040
Breyting á rekstrartengdum eignum		(157)	(164)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(16)	(189)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		3.351	2.687
Innheimtar vaxtatekjur		28	14
Greidd vaxtagjöld		(1.701)	(1.547)
Greitt uppgreiðslugjald		(49)	0
Greiddir vextir af leiguskuld		(83)	(83)
Handbært fé frá rekstri		1.546	1.071
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(2.845)	(2.226)
Söluverð fjárfestingareigna	10	1.037	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(20)	16
Aðrar skammtímakröfur, breyting		602	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1.226)	(2.210)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		0	(500)
Tekin ný langtímalán	11	21.689	3.142
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	11	(23.426)	(1.257)
Afborganir leiguskulda		(69)	(60)
Fjármögnunarhreyfingar		(1.806)	1.325
Breyting á handbæru fé		(1.486)	186
Handbært fé í ársbyrjun		3.630	2.840
Handbært fé í lok tímabilsins		2.144	3.026

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(3.817)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	11	3.817	0
Ógreiddur arður 2020 (frestað)		0	535

Skýringar á bls. 10 - 15 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 2021 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 OMX Iceland).

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 2020.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 12. ágúst 2021.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2020. 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. Áhrif COVID-19 á reikningsskil

Til að mæta áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins hafa verið gerðar breytingar á greiðslufyrirkomulagi hluta leigusamninga. Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að þá sé um nýjan leigusamning að ræða þegar gerðar eru breytingar á fyrirliggjandi leigusamningi með þessum hætti. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins.

5. 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. Það er mat stjórnenda að enn sé einhver óvissa varðandi áhrif COVID-19 á þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar.

Upplýsingar um mikilvægar ávarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 10 - mat á fjárfestingareignum.

6. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir:

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

6. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 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
Rekstarkostnaður							
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 (-tap)							
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

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	47.914	41.536	56.599	7.186	0	0	153.235

6. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 1.1 - 30.6 2020

	Verslun og þjónusta	Sam-starfs-verkefni	Atvinnu-húsnæði	Þróunar-eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.326	1.325	1.795	0	0	0	4.446
Rekstur í fasteignum	169	115	6	0	78	(78)	290
Rekstrartekjur	1.495	1.440	1.801	0	78	(78)	4.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(448)	(182)	(455)	(11)	0	0	(1.096)
Rekstur í fasteignum	(233)	(137)	0	0	0	0	(370)
Stjórnunarkostnaður	(23)	(23)	(31)	0	(231)	78	(230)
Rekstrarkostnaður	(704)	(342)	(486)	(11)	(231)	78	(1.696)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	791	1.098	1.315	(11)	(153)	0	3.040
Matsbreyting fjárfestingareigna	(177)	81	38	(4)	0	0	(62)
Afskriftir eigna til eigin nota ..	0	0	0	0	(11)	0	(11)
Rekstrarhagnaður	614	1.179	1.353	(15)	(164)	0	2.967
Hrein fjármagnsgjöld							(2.848)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							119
Tekjuskattur							(24)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							95
Staða 30. júní 2020							
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	45.514	37.057	53.800	4.020	0	0	140.391

7. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Leigutekjur af leigusamningum	4.749	4.184
Dreifðar leigutekjur	161	262
Leigutekjur samtals	4.910	4.446
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	303	290
Rekstrartekjur samtals	5.213	4.736

8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	791	778
Tryggingar	77	72
Viðhald og endurbætur	157	150
Orkukostnaður og sorphirða	71	74
Annar rekstrarkostnaður	63	52
Afskriftir og niðurfærsla krafna	1	73
Gjaldfærð laun í rekstri	467	441
Annar stjórnunarkostnaður	62	56
Rekstrarkostnaður samtals	1.689	1.696

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	28	14
Vaxtagjöld	(1.619)	(1.732)
Eignfærðir vextir	52	43
Lántökukostnaður	(122)	(41)
Uppgreiðslugjald	(49)	0
Vextir af leiguskuldum	(83)	(84)
Verðbætur	(1.712)	(1.048)
Fjármagnsgjöld samtals	(3.533)	(2.862)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.505)	(2.848)

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 lánalínum félagsins á hverjum tíma og voru þau um 4% á tímabilinu.

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

10. Fjárfestingareignir frh.:

Við mat á fjárfestingareignum hefur verið byggt á tólf mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu íbúðarbréfs sem lengsta verðtryggða skuldabréfsins á markaði með ríkisábyrgð. Viðskiptaavakt hefur nú verið felld niður og hafa viðskipti með bréfið minnkað umtalsvert. Til þess að viðmiðið gefi sem skýrasta mynd af þróuninni á hverjum tíma hefur verið ákveðið að breyta viðmiði áhættulausra vaxta yfir í ávöxtunarkröfu verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs með álíka meðallíftíma. Tólf mánaða meðaltöl þessara skuldabréfa eru sambærileg og hefur breytingin því óveruleg áhrif á virðismatið.

Forsendur módelsins 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 innlend eftirspurn muni ná jafnvægi á árinu 2021. Vegna minnkandi óvissu hefur verið dregið úr áhættuálagi í matinu. Fjármagnskostnaður hefur verið lækkaður í takt við almenna þróun á fjármagnsmarkaði.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar-eignir í eigu samstæðunnar	Leigu-eignir	Samtals
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
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu	2.412	0	2.412
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	625	625
Matsbreyting tímabilsins	(2)	(60)	(62)
Staða 30.6.2020	140.391	3.330	143.721

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
Fjárfesting á árinu	302	209	64	18	3.833	2.288	6.714
Selt á árinu	(98)	0	(428)	0	0	(511)	(1.037)
Matsbreyting ársins	1.064	1.777	281	503	352	6	3.983
Söluhagnaður/-tap	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 gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	9.300	(9.300)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.472	(9.243)

10. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6.2020:

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981
Fjárfesting á árinu	652	353	268	24	61	1.054	2.412
Matsbreyting ársins	(103)	886	25	(730)	(76)	(4)	(2)
Staða 30.6.	42.643	52.648	12.806	10.762	17.510	4.022	140.391
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,9%	5,8%	6,3%	6,1%	5,6%		5,9%

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	8.273	(8.273)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.144	(10.439)

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
Grænar útgáfur undir skuldabréfaramma	17.428	14.539
Aðrar útgáfur undir skuldabréfaramma	33.945	31.982
Útgáfur undir skuldabréfaramma	51.373	46.521
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	12.937	12.838
Græn bankalán	8.026	1.500
Aðrar skuldir við lánastofnanir	22.405	30.066
Vaxtaberandi skuldir	94.741	90.925
Eignfærður lántökukostnaður	(347)	(396)
Vaxtaberandi skuldir	94.394	90.529
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(2.252)	(3.098)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	92.142	87.431

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

12. Atburður eftir reikningskiladag

Uppgreiðsla á skuldabréfaflokki KLS 13 1.

RA5 ehf. dótturfélag Regins tilkynnti að félagið hyggst nýta uppgreiðsluheimild samkvæmt grein 1.8 í lánasamningi félagsins við KLS fagfjárfestasjóð, á næsta gjalddaga lánsins 18. ágúst nk. Eftirstöðvar lánsins eru um 6 ma.kr. sem ber 4,35% verðtryggða vexti. Lánasamningurinn er fjármagnaður með skuldabréfaflokknum KLS 13 1 sem greiddur verður upp í tengslum við uppgreiðsluna.

Í tengslum við uppgreislu lánasamningsins við KLS fagfjárfestasjóður efndi Reginn til skuldabréfaútboðs 10. ágúst sl. Seldir voru 6.040 millj.kr. í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Seld voru skuldabréf að nafnverði fyrir 1.480 millj.kr. í flokknum REGINN23 GB á ávöxtunarkröfunni 3,09% og skuldabréf að nafnvirði fyrir 4.560 millj.kr. í flokknum REGINN27 GB á ávöxtunarkröfunni 1,27%.

Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað

	2F 2021	1F 2021	4F 2020	3F 2020	2F 2020
Leigutekjur	2.492	2.418	2.425	2.299	2.205
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	148	155	134	142	141
Rekstrartekjur	2.640	2.573	2.559	2.441	2.346
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(515)	(532)	(559)	(532)	(577)
Rekstur í fasteignum	(176)	(212)	(190)	(164)	(175)
Stjórnunarkostnaður	(116)	(138)	(118)	(96)	(109)
Rekstrarkostnaður	(807)	(882)	(867)	(792)	(861)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.833	1.691	1.692	1.649	1.485
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.549	1.365	1.428	109	(11)
Söluhagnaður (-tap)	120	9	0	133	0
Afskriftir eigna til eigin nota	(6)	(5)	(6)	(2)	(4)
Rekstrarhagnaður	4.496	3.060	3.114	1.889	1.470
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	2	26	51	5	6
Fjármagnsgjöld	(2.264)	(1.269)	(1.794)	(1.811)	(1.738)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.262)	(1.243)	(1.743)	(1.806)	(1.732)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.234	1.817	1.371	83	(262)
Tekjuskattur	(447)	(363)	(258)	(16)	53
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (-tap) tímabilsins	1.787	1.454	1.113	67	(209)
Skipting hagnaðar (taps) / heildarhagnaðar (-taps)					
Hluthafar móðurfélags	1.788	1.454	1.113	67	(209)
Hlutdeild minnihluta	(1)	0	0	0	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.787	1.454	1.113	67	(209)
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður á hlut	0,98	0,80	0,61	0,04	(0,12)