

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2020

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

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, húsvaersla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Félagið gaf út tilkynningu 7. apríl sl. um viðbrögð vegna áhrifa COVID faraldursins sem tengdist starfsemi, rekstri og fjármögnun félagsins. Hefur hinum breyttu aðstæðum verið mætt með því að koma til móts við leigutaka með sveigjanleika varðandi leigugreiðslur. Með því að fresta leigugreiðslum og dreifa yfir síðari tímabil er stefnt að því að um frestun á greiðslum verði að ræða en ekki tekjuskerðingu svo áhrifin verði fyrst og fremst á sjóðstreymi. Það er viðbúið að aðgerðirnar þ.e. frestun leigugreiðslna muni ekki duga öllum leigutökum. Því má reikna með að hluti leigutekna tapist, en ekki er ljóst hvert umfang þess verður. Félagið hefur búið sig undir tímabundinn tekjusamdrátt vegna greiðsluferfiðleika leigutaka í kjölfar faraldursins með því að styrkja lausafjárstöðu félagsins um 4.650 millj. kr. Var það gert með sölu skuldabréfa á markaði, ádrætti á lánalínu og frestun greiðslna af bankalánum og arðgreiðslu. Í ljósi þessarar stöðu er það mat félagsins að forsendur áður birtrar rekstraráætlunar fyrir árið 2020 séu breyttar. Ný áætlun verður birt þegar líkur eru á að stöðugleiki sé að myndast.

Á aðalfundi félagsins 11. mars sl. var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 535 millj. kr. Stjórn félagsins hefur tekið ákvörðun um að fresta arðgreiðsludegi frá því sem áður var tilkynnt. Stjórn mun ákvarða nýjan arðgreiðsludag eigi síðar en 11. september 2020. Stjórnin mun boða til hluthafafundar, sem haldinn yrði eigi síðar en 11. september 2020, þar sem stjórn stefnir að því að leggja fram tillögu um breytta tilhögun arðgreiðslu, með þeim hætti að arður verði greiddur með hlutafé í félaginu. Nánari útfærsla tillögunnar verður kynnt í fundarboði.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 304 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 146.465 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 45.311 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.783 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 31% í lok mars 2020.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.390 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020 samanborið við 2.397 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020 var 1.555 millj. kr. samanborið við 1.607 millj. kr. árið áður.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

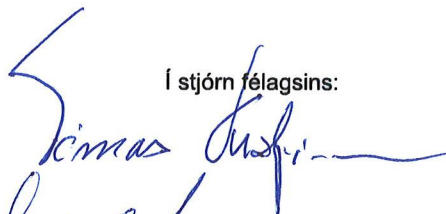
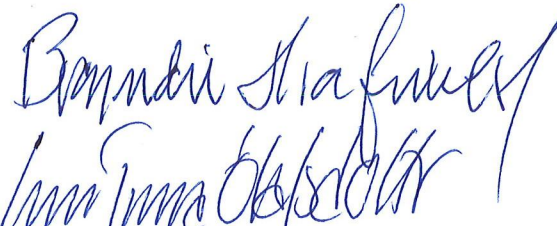



Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn ársþlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um ársþlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og forstjóra að ársþlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2020 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að ársþlutareikningurinn 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 ársþlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 13. maí 2020.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.241	2.251
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		149	146
Rekstrartekjur		2.390	2.397
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(519)	(484)
Rekstur í fasteignum		(195)	(193)
Stjórnunarkostnaður		(121)	(113)
Rekstrarkostnaður	5	(835)	(790)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.555	1.607
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(51)	874
Afskriftir eigna til eigin nota		(7)	(3)
Rekstrarhagnaður		1.497	2.478
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		8	9
Fjármagnsgjöld		(1.124)	(1.169)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(1.116)	(1.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		381	1.318
Tekjuskattur		(77)	(263)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		304	1.055
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,17	0,77

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2020

	Skýr.	31.3.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	142.431	140.746
Eignir til eigin nota		194	193
		<u>142.625</u>	<u>140.939</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		646	886
Handbært fé		3.194	2.840
		<u>3.840</u>	<u>3.726</u>
		Eignir samtals	146.465
		<u>146.465</u>	<u>144.665</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.783	1.804
Varasjóðir		16.030	16.514
Bundinn hlutdeildarreikningur		21.235	20.337
Óráðstafað eigið fé		6.263	7.387
		<u>45.311</u>	<u>46.042</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	8	81.950	80.234
Leiguskuldir	9	2.783	2.650
Tekjuskattsskuldbinding		10.339	10.259
		<u>95.072</u>	<u>93.143</u>
Vaxtaberandi skuldir	8	3.846	3.787
Næsta árs afborganir leiguskulda	9	116	115
Ógreiddur arður (frestað)		535	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.585	1.578
		<u>6.082</u>	<u>5.480</u>
		Skuldir samtals	101.154
		<u>101.154</u>	<u>98.623</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	146.465
		<u>146.465</u>	<u>144.665</u>

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2020

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2019					
Eigið fé 1. janúar 2019	1.826	16.965	14.331	8.902	42.024
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins				1.055	1.055
Fært á bundið eigið fé			1.340	(1.340)	0
Eigið fé 31. mars 2019	1.826	16.965	15.671	8.617	43.079
1. janúar til 31. mars 2020					
Eigið fé 1. janúar 2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		(5)		309	304
Fært á bundið eigið fé			898	(898)	0
Kaup á eigin bréfum	(21)	(479)			(500)
Samþykkt arðgreiðsla (frestað)				(535)	(535)
Eigið fé 31. mars 2020	1.783	16.030	21.235	6.263	45.311

Skýringar á bls. 9 - 12 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		304	1.055
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		51	(871)
Afskriftir eigna til eigin nota		7	3
Hrein fjármagnsgjöld		1.116	1.160
Tekjuskattur		77	263
		<u>1.555</u>	<u>1.610</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		259	431
Breyting á rekstrartengdum skuldum		51	307
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>1.865</u>	<u>2.348</u>
Innheimtar vaxtatekjur		8	9
Greidd vaxtagjöld		(981)	(900)
Handbært fé frá rekstri		<u>892</u>	<u>1.457</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7	(1.562)	(1.213)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(7)	(2)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.569)</u>	<u>(1.215)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(500)	0
Tekin ný langtímalán	8	2.499	1.500
Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda	8	(945)	(2.238)
Afborganir leiguskulda	9	(23)	(20)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.031</u>	<u>(758)</u>
Breyting á handbæru fé		354	(516)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>2.840</u>	<u>2.490</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>3.194</u>	<u>1.974</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Ógreiddur arður 2020 (frestað)		535	0

Skýringar á bls. 9 - 12 er 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 31. mars 2020 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 reikningskilanna

Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 13. maí 2020.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. 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.

5. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2020	2019
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	389	373
Tryggingar	36	31
Viðhald og endurbætur	76	84
Orkukostnaður og sorphirða	70	64
Afskriftir og niðurfærsla krafna	18	15
Laun og launatengd gjöld	201	181
Annar rekstrarkostnaður	45	42
Rekstrarkostnaður samtals	<u>835</u>	<u>790</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2020	2019
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	<u>8</u>	<u>9</u>
Vaxtagjöld	(905)	(781)
Verðbætur	(219)	(388)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.124)</u>	<u>(1.169)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.116)</u>	<u>(1.160)</u>

Skýringar, frh.:

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld frh.:

Á tímabilinu janúar til mars 2020 voru vaxtagjöld að fjárhæð 17 millj. kr. eignfærð vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Samsvarandi fjárhæð árið 2019 var 95 millj. kr. Vaxtaútreikningur miðar við 6% meðalvexti og tekur mið af kjörum á lánaálinum félagsins á hverjum tíma.

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðurnar 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.

Vegna óvissu sem tengist COVID faraldrinum hefur forsendum um áhrif innlendrar og erlendrar eftirspurnar á sjóðstreymi einstakra eigna verið breytt. Sjóðstreymislíkanið gerir nú ráð fyrir að tekjur í ferðatengdri starfsemi dragist verulega saman á árinu 2020 sem vara út árið 2021 og að innlend eftirspurn dragist saman á árinu 2020 en muni ná jafnvægi á árinu 2021.

Vegna mikillar óvissu á mörkuðum er ávöxtunarkröfu fjármagns haldið óbreyttri frá áramótum með því að lækkun áhættulausra vaxta er mætt með hækkun áhættuálags. Til viðbótar hafa hótél verið færð upp um áhættuflokk.

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 1.1.2020	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu	1.579	0	1.579
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	157	157
Matsbreyting tímabilsins	(28)	(23)	(51)
Staða 31.3.2020	139.532	2.899	142.431
Bókfært verð			
Staða 1.1.2019	128.748	2.575	131.323
Fjárfesting á tímabilinu	1.309	0	1.309
Selt á tímabilinu	0	0	0
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	28	28
Matsbreyting tímabilsins	894	(20)	874
Staða 31.3.2019	130.951	2.583	133.534

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.03.2020:

	Verslunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981
Fjárfesting á árinu	347	225	146	4	38	819	1.579
Matsbreyting ársins	0	676	(83)	(589)	(28)	(4)	(28)
Staða 31.03.	42.441	52.310	12.576	10.883	17.535	3.787	139.532

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	8.746	(8.746)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.251	(10.521)

8. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	31.3.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir		
Útgáfur undir skuldabréfaramma	27.697	26.794
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	29.539	29.696
Skuldir við lánastofnanir	29.125	28.088
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	86.361	84.578
Eignfærður lántökukostnaður	(565)	(557)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(3.846)	(3.787)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	81.950	80.234

Félagið gekk í apríl frá samkomulagi við viðskiptabanka félagsins um frestun greiðslna af lánum félagsins í sex mánuði og lengjast lánasamningarnir sem því nemur. Fjárhæð frestaðra greiðslna nemur rúmum 1.600 millj. kr. Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 3.600 millj. kr. í lok tímabilsins. Ekki er hætta á að skilmálar lánasamninga verði brotnir.

9. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2020	2019
Leigueignir		
Staða 1.1	2.765	2.575
Breyting vegna endurmats leiguskulda	157	28
Matsbreyting tímabilsins	(23)	(20)
Staða 31.3	2.899	2.583

Skýringar, frh.:

9. Leiguskuldbinding frh.:

	2020	2019
Leiguskuldir		
Staða 1.1	2.765	2.575
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	157	28
Afborganir leiguskulda	(23)	(20)
Næsta árs afborganir leiguskulda	(116)	(85)
Staða 31.3	2.783	2.498
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Matsbreyting	(23)	(20)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(41)	(39)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(64)	(59)
Fjárhæðir í sjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(41)	(39)
Afborganir leiguskulda	(23)	(20)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(64)	(59)

10. Ársfjórðungayfirlit

	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019
Leigutekjur	2.241	2.421	2.304	2.290	2.251
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	149	145	146	145	146
Rekstrartekjur	2.390	2.566	2.450	2.435	2.397
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(519)	(498)	(446)	(495)	(484)
Rekstur í fasteignum	(195)	(240)	(156)	(198)	(193)
Stjórnunarkostnaður	(121)	(116)	(89)	(109)	(113)
Rekstrarkostnaður	(835)	(854)	(691)	(802)	(790)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.555	1.712	1.759	1.633	1.607
Matsbreyting fjárfestingareigna	(51)	822	1.080	1.313	874
Afskriftir eigna til eigin nota	(7)	(5)	(3)	(3)	(3)
Rekstrarhagnaður	1.497	2.529	2.836	2.943	2.478
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	33	22	10	9
Fjármagnsgjöld	(1.124)	(1.353)	(1.110)	(1.612)	(1.169)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.116)	(1.320)	(1.088)	(1.602)	(1.160)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	381	1.209	1.748	1.341	1.318
Tekjuskattur	(77)	(238)	(350)	(279)	(263)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	304	971	1.398	1.062	1.055
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,17	0,54	0,58	0,58	0,77