

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar  
1. janúar til 30. september 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
Ársfjórðungayfirlit .....	14

# 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-, mennta- og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignasjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020 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. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

## Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 162 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 149.131 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 45.169 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.783 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 30,3% í lok september 2020.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 7.177 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020 samanborið við 7.282 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020 var 4.689 millj. kr. samanborið við 4.999 millj. kr. árið áður.

## 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.

Á fundi 11. júní sl. fór stjórnin yfir tillögur stjórnenda um aðgerðir vegna greiðsluferfiðleika leigutaka. Tóku þær mið af almennum aðstæðum leigutaka eftir atvinnugreinum. Fólu þær í sér að endursamið var við leigutaka með breytingu á greiðslufyrirkomulagi leigusamninga og í einhverjum tilvikum niðurfellingu leigu. Einnig að hluta leigunnar yrði breytt í veltuleigu. Nú liggja fyrir samningar og uppgjör við nánast alla leigutaka og hefur félagið birt endurskoðaða rekstraráætlun fyrir árið 2020 og spá fyrir 2021. Gerir endurskoðuð áætlun ráð fyrir að leigutekjur á árinu 2020 verði 9.100 millj.kr (+/- 50 millj.kr.) og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir 6.300 millj.kr. (+/- 50 millj.kr.). Frávik frá áður birtri tekjuáætlun þann 12. febrúar sl. fyrir árið er lækkun um 1.140 millj.kr. sé litið framhjá dreifingu leigutekna.

Það er mat stjórnar og stjórnenda að enn sé veruleg óvissa í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Því er lögð áhersla á að styrkja lausafjárstöðu félagsins nú síðast með útgáfu á 2 milljarða kr. grænum skuldabréfaflokki í október sl. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringu 4, 5 og 8.

## Arður og hækkun hlutafjár

Á aðalfundi félagsins 11. mars sl. var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 535 millj. kr. Arðgreiðslan fór fram 11. september 2020. Til að lágmarka áhrif arðgreiðslunnar á eiginfjár- og lausafjárstöðu félagsins efndi félagið til hlutafjárútboðs þar sem boðnir voru 40.000.000 hlutir á genginu 15 samtals að fjárhæð 600 millj. kr. Seldist allt útboðið til forgangsréttarhafa og fór uppgjórið fram 2. október sl. Hækkunin fór fram 5. október sl.

## 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, og er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2020 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020.

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. september 2020 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 5. nóvember 2020.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson

Albert Þór Jónsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar - 30. september 2020

	Skýr.	Þriðji fjórðungur		Þrjár fjórðungar	
		2020	2019	2020	2019
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur .....	4	2.299	2.304	6.745	6.845
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....		142	146	432	437
Rekstrartekjur .....		<u>2.441</u>	<u>2.450</u>	<u>7.177</u>	<u>7.282</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 532)	( 446)	( 1.628)	( 1.425)
Rekstur í fasteignum .....		( 164)	( 156)	( 534)	( 547)
Stjórnunarkostnaður .....		( 96)	( 89)	( 326)	( 311)
Rekstrarkostnaður .....	6	<u>( 792)</u>	<u>( 691)</u>	<u>( 2.488)</u>	<u>( 2.283)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....		1.649	1.759	4.689	4.999
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	109	1.080	47	3.267
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	8	133	0	133	0
Afskriftir eigna til eigin nota .....		( 2)	( 3)	( 13)	( 9)
Rekstrarhagnaður .....		1.889	2.836	4.856	8.257
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....		5	22	19	41
Fjármagnsgjöld .....		( 1.811)	( 1.110)	( 4.673)	( 3.861)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	<u>( 1.806)</u>	<u>( 1.088)</u>	<u>( 4.654)</u>	<u>( 3.820)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		83	1.748	202	4.437
Tekjuskattur .....		( 16)	( 350)	( 40)	( 892)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<u>67</u>	<u>1.398</u>	<u>162</u>	<u>3.545</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,04	0,77	0,09	1,93

Skýringar á bls. 9 - 14 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 30. september 2020

	Skýr.	30.9.2020	31.12.2019
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	144.286	140.746
Eignir til eigin nota .....		157	193
Leigudreifing .....	4	380	0
Fastafjármunir		<u>144.823</u>	<u>140.939</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		1.454	886
Handbært fé .....		2.854	2.840
Veltufjármunir		<u>4.308</u>	<u>3.726</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>149.131</u>	<u>144.665</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.783	1.804
Varasjóðir .....		16.030	16.514
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		21.997	20.337
Óráðstafað eigið fé .....		5.359	7.387
Eigið fé	9	<u>45.169</u>	<u>46.042</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	10	85.665	80.234
Leiguskuldir .....	11	3.298	2.650
Tekjuskattsskuldbinding .....		10.303	10.259
Langtímaskuldir		<u>99.266</u>	<u>93.143</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	10	3.297	3.787
Næsta árs afborganir leiguskulda .....	11	136	115
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.263	1.578
Skammtímaskuldir		<u>4.696</u>	<u>5.480</u>
Skuldir samtals		<u>103.962</u>	<u>98.623</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>149.131</u>	<u>144.665</u>

Skýringar á bls. 9 - 14 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2020

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. september 2019</b>					
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	1.826	16.965	14.331	8.902	42.024
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....				3.515	3.515
Fært á bundið eigið fé .....			4.688	( 4.688)	0
Kaup á eigin bréfum .....	( 22)	( 445)			( 467)
Eigið fé 30. september 2019 .....	1.804	16.520	19.019	7.729	45.072
<b>1. janúar til 30. september 2020</b>					
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....				162	162
Fært á bundið eigið fé .....			1.660	( 1.660)	0
Kaup á eigin bréfum .....	( 21)	( 484)		5	( 500)
Arðgreiðsla .....				( 535)	( 535)
Eigið fé 30. september 2020 .....	1.783	16.030	21.997	5.359	45.169

Skýringar á bls. 9 - 14 er óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2020

	Skýr.	2020 1.1.-30.9.	2019 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....		162	3.515
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	47)	( 3.267)
Söluhagnaður .....	(	133)	0
Afskriftir eigna til eigin nota .....		13	9
Hrein fjármagnsgjöld .....		4.654	3.850
Tekjuskattur .....		40	892
		<u>4.689</u>	<u>4.999</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	226)	23
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	259)	227
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>4.204</u>	<u>5.249</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		19	41
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.528)	( 2.781)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.695</u>	<u>2.509</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	8	( 3.247)	( 3.959)
Söluverð fjárfestingareigna .....		99	88
Fjárfesting í eignum til eigin nota (breyting) .....		24	( 57)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....		0	685
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 3.124)</u>	<u>( 3.243)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Kaup á eigin bréfum .....	9	( 500)	( 467)
Greiddur arður .....		( 535)	0
Tekin ný langtímalán .....	10	16.209	6.928
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda .....	10	( 13.638)	( 5.939)
Afborganir leiguskulda .....	11	( 93)	( 63)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.443</u>	<u>459</u>
Breyting á handbæru fé .....		14	( 275)
Handbært fé í ársbyrjun .....		<u>2.840</u>	<u>2.490</u>
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>2.854</u>	<u>2.215</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	10)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		10	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	621)	( 10)
Söluverð fjárfestingareigna .....		621	10

Skýringar á bls. 9 - 14 er 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. september 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 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 2019.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 5. nóvember 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](http://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

Reginn hefur mætt áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins með því að bjóða úrlausnir sem taka mið af aðstæðum hvers og eins. Hefur það verið gert með því að endursemjja við leigutaka sem felur í sér breytingu á greiðslufyrirkomulagi leigusamninga og í einhverjum tilvikum niðurfellingu leigu. Einnig hefur hluta leigunnar verið breytt í veltulegu. Umfang niðurfelldrar leigu er 360 millj. kr. þar af 77 millj. kr. á þriðja ársfjórðungi.

Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að um nýjan leigusamning sé að ræða þegar gerðar eru breytingar á fyrirliggjandi leigusamningi með þessum hætti. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga á tímabilinu er 469 millj. kr þar af 204 millj. kr. á þriðja ársfjórðungi. Koma 89 millj. kr. til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 380 millj. kr. til lækkunar tekna síðar.

Áhrif til lækkunar á rekstrartekjum á tímabilinu vegna niðurfellingar leigu og dreifingar leigutekna er 109 millj. kr. þar af 127 millj. kr. á þriðja fjórðungi.

Tekið er tillit til áhrifa COVID-19 á sjóðsteymismat einstakra eigna í virðismati félagsins. Nánar er greint frá forsendum virðismatsins í skýringu 8.

## 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 veruleg óvissa varðandi áhrif COVID-19 í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar.

## Skýringar, frh.:

### 6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2020	2019
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld .....	1.167	1.108
Tryggingar .....	107	94
Viðhald og endurbætur .....	223	223
Orkukostnaður og sorphirða .....	189	188
Afskriftir og niðurfærsla krafna .....	110	37
Laun og launatengd gjöld .....	650	568
Annar rekstrarkostnaður .....	42	65
Rekstrarkostnaður samtals .....	2.488	2.283

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2020	2019
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur .....	19	41
Vaxtagjöld .....	( 2.583)	( 2.544)
Eignfærðir vextir .....	63	300
Lántökukostnaður .....	( 97)	( 35)
Uppgreiðslugjald .....	( 129)	0
Vextir af leiguskuldum .....	( 126)	( 118)
Verðbætur .....	( 1.801)	( 1.464)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 4.673)	( 3.861)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.654)	( 3.820)

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.

### 8. 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 fram tíðar 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-19 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 og sá samdráttur muni vara út árið 2021 og að innlend eftirspurn dragist saman á árinu 2020 en muni ná jafnvægi á árinu 2021. Til að mæta óvissu vegna áhrifa COVID-19 hefur áhættuálag við útreikning á ávöxtunarkröfu verið hækkað frá því sem það var um áramót og til viðbótar hafa hótél verið færð í hærri 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.

## Skýringar, frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2020 .....	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu .....	3.318	0	3.318
Selt á tímabilinu .....	( 587)	0	( 587)
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	762	762
Matsbreyting tímabilsins .....	140	( 93)	47
Staða 30.9.2020 .....	140.852	3.434	144.286
<b>Bókfært verð</b>			
Staða 1.1.2019 .....	128.748	2.575	131.323
Fjárfesting á tímabilinu .....	4.259	0	4.259
Selt á tímabilinu .....	( 98)	0	( 98)
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	0	46	46
Matsbreyting tímabilsins .....	3.333	( 63)	3.270
Staða 30.9.2019 .....	136.242	2.558	138.800

### Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2020:

	Verslunar- húsnæði	Skrif- stofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
<b>Bókfært verð</b>							
Staða 1.1. ....	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981
Fjárfesting á árinu .....	845	425	240	31	87	1.690	3.318
Selt á árinu .....	( 587)	0	0	0	0	0	( 587)
Matsbreyting ársins .....	( 227)	1.095	( 58)	( 770)	104	( 4)	140
Staða 30.9. ....	42.125	52.929	12.695	10.729	17.716	4.658	140.852

### Næmisgreining gangvirðis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5% .....	8.475	( 8.475)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	12.144	( 10.438)

## Skýringar, frh.:

### 9. Eigið fé

#### Hlutafé

Skráð heildarhlutafé félagsins nam 1.783 millj. kr. við lok ársfjórðungsins. Félagið átti engin eigin hlutabréf í lok ársfjórðungsins. Þann 1. apríl var hlutafé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 43,1 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 11. mars sl.

### 10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2020	31.12.2019
<b>Vaxtaberandi skuldir</b>		
Græn útgáfa undir skuldabréfamma .....	5.032	0
Aðrar útgáfur undir skuldabréfamma .....	27.966	26.794
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði .....	20.962	29.696
Skuldir við lánastofnanir .....	35.533	28.088
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar .....	89.493	84.578
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 531)	( 557)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	( 3.297)	( 3.787)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....	85.665	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 3.725 millj. kr. í lok tímabilsins.

### 11. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2020	2019
<b>Leigueignir</b>		
Staða 1.1 .....	2.765	2.575
Breyting vegna endurmats leiguskulda .....	762	46
Matsbreyting tímabilsins .....	( 93)	( 63)
Staða 30.9 .....	3.434	2.558
<b>Leiguskuldir</b>		
Staða 1.1 .....	2.765	2.575
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna .....	762	46
Afborganir leiguskulda .....	( 93)	( 63)
Næsta árs afborganir leiguskulda .....	( 136)	( 89)
Staða 30.9 .....	3.298	2.469
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>		
Matsbreyting .....	( 93)	( 63)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 126)	( 117)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	( 219)	( 180)
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 126)	( 117)
Afborganir leiguskulda .....	( 93)	( 63)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	( 219)	( 180)

## Skýringar, frh.:

---

### 12. Önnur mál

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur félaginu og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturnsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Landsrétti þann 7. júní 2019 þar sem viðurkenningarkrafa Norðurturnsins hf. var tekin til greina en fyrir Landsrétti féll Norðurturninn hf. frá kröfum á hendur Kópavogsbæ um ógildingu deiliskipulags. Reginn fékk leyfi til að áfrýja málinu til Hæstaréttar og staðfesti hann dóm Landsréttar 4. júní 2020. Í samræmi við fyrri upplýsingar hefur niðurstaða dómsmálsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Regin eða dótturfélög enda ekki gerð fjárfæra á hendur Regin í málinu. Þá telja stjórnendur Regins að dómurinn hafi ekki áhrif á uppbyggingaráform á svæði Smárans vestan Reykjanesbrautar (Smárabyggð).

### 13. Atburður eftir reikningskiladag

#### Hlutafjárútboð

Hluthafafundur samþykkti 9. september sl. að heimila stjórn að auka hlutafé félagsins um allt að 40 millj. kr að nafnverði. Hlutirnir voru seldir til forgangsréttarhafa á genginu 15, samtals að fjárhæð 600 millj.kr. Uppgjörið fór fram 2. október sl. Hækkunin tók gildi 5. október sl.

#### Skuldabréfaútboð

Félagið gaf út í lok október grænan óverðtryggðan skuldabréfaflokk til tæplega 3 ára og voru seldir 2 milljarðar kr. í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Skuldabréfin bera 3,2% vexti og voru seld á pari. Fjármunirnir voru nýttir til að styrkja lausafjárstöðu félagsins. Uppgjör fór fram 4. nóvember sl.

# Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2020	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019
Leigutekjur .....	2.299	2.205	2.241	2.421	2.304
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	142	141	149	145	146
Rekstrartekjur .....	2.441	2.346	2.390	2.566	2.450
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 532)	( 577)	( 519)	( 498)	( 446)
Rekstur í fasteignum .....	( 164)	( 175)	( 195)	( 240)	( 156)
Stjórnunarkostnaður .....	( 96)	( 109)	( 121)	( 116)	( 89)
Rekstrarkostnaður .....	( 792)	( 861)	( 835)	( 854)	( 691)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	1.649	1.485	1.555	1.712	1.759
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	109	( 11)	( 51)	822	1.080
Söluhagnaður (-tap) .....	133	0	0	0	0
Afskriftir eigna til eigin nota .....	( 2)	( 4)	( 7)	( 5)	( 3)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.889</b>	<b>1.470</b>	<b>1.497</b>	<b>2.529</b>	<b>2.836</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>					
Fjármunatekjur .....	5	6	8	33	22
Fjármagnsgjöld .....	( 1.811)	( 1.738)	( 1.124)	( 1.353)	( 1.110)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.806)	( 1.732)	( 1.116)	( 1.320)	( 1.088)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	83	( 262)	381	1.209	1.748
Tekjuskattur .....	( 16)	53	( 77)	( 238)	( 350)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>67</b>	<b>( 209)</b>	<b>304</b>	<b>971</b>	<b>1.398</b>
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,04	(0,12)	0,17	0,54	0,58