

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2021

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
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit	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, íþrótt 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. september 2021 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. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 4.421 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 163.303 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 51.294 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.823 millj. kr. og hlutdeild minnihluta að fjárhæð 2 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 31,4% í lok september 2021.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 7.965 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021 samanborið við 7.177 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021 var 5.497 millj. kr. samanborið við 4.689 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 fjármöggnuð 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 Smárabbyggð ehf. Félagið er hluti af samstæðu Regins hf. frá 26. mars 2021.

Reginn hf. undirritaði þann 24. september 2021, sbr. tilkynningu í kauphöll þann sama dag, viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eigenda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflug fasteignapróunarfélags. Nánar er fjallað um viljayfirlýsingu í skýringu 12.

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. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af heildartekjum félagsins. Stjórn og stjórnendur gera ráð fyrir að félagið nái rekstrarmarkmiðum sínum á árinu 2021. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringum 4, 5 og 10.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

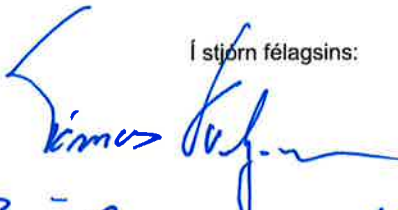

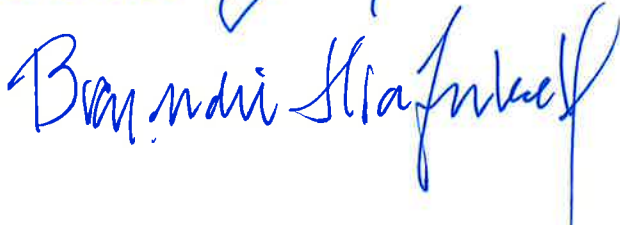


Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2021 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2021.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn 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 árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 4. nóvember 2021.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2021

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár fjórðungar	
		2021	2020	2021	2020
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.590	2.299	7.500	6.745
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		162	142	465	432
Rekstrartekjur	6,7	<u>2.752</u>	<u>2.441</u>	<u>7.965</u>	<u>7.177</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(509)	(532)	(1.556)	(1.628)
Rekstur í fasteignum		(157)	(164)	(545)	(534)
Stjórnunarkostnaður		(113)	(96)	(367)	(326)
Rekstrarkostnaður	6,8	<u>(779)</u>	<u>(792)</u>	<u>(2.468)</u>	<u>(2.488)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.973	1.649	5.497	4.689
Matsbreyting fjárfestingareigna	6,10	1.174	109	5.088	47
Söluhagnaður fjárfestingareigna		35	133	164	133
Afskriftir eigna til eigin nota		1	(2)	(10)	(13)
Rekstrarhagnaður		3.183	1.889	10.739	4.856
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		25	5	53	19
Fjármagnsgjöld		(1.733)	(1.811)	(5.266)	(4.673)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(1.708)</u>	<u>(1.806)</u>	<u>(5.213)</u>	<u>(4.654)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.475	83	5.526	202
Tekjuskattur		(295)	(16)	(1.105)	(40)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.180</u>	<u>67</u>	<u>4.421</u>	<u>162</u>
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags		1.178	67	4.420	162
Hlutdeild minnihluta		2	0	1	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.180</u>	<u>67</u>	<u>4.421</u>	<u>162</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,65	0,04	2,43	0,09

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2021

	Skýr.	30.9.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	6,10	158.708	147.178
Eignir til eigin nota		167	152
Leigudreifing		702	502
Fastafjármunir		<u>159.577</u>	<u>147.832</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		821	797
Leigudreifing		33	76
Ógreitt söluverð		0	640
Handbært fé		2.872	3.630
Veltufjármunir		<u>3.726</u>	<u>5.143</u>
Eignir samtals		<u>163.303</u>	<u>152.975</u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.823	1.823
Varasjóðir		16.586	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		29.525	23.874
Óráðstafað eigið fé		3.358	4.589
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins		51.292	46.872
Hlutdeild minnihluta		2	0
Eigið fé		<u>51.294</u>	<u>46.872</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	93.371	87.431
Leiguskuldir		3.454	3.593
Tekjuskattsskuldbinding		11.657	10.587
Langtímaskuldir		<u>108.482</u>	<u>101.611</u>
Vaxtaberandi skuldir	11	2.124	3.098
Næsta árs afborganir leiguskulda		147	139
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.256	1.255
Skammtímaskuldir		<u>3.527</u>	<u>4.492</u>
Skuldir samtals		<u>112.009</u>	<u>106.103</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>163.303</u>	<u>152.975</u>

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2021

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 30. september 2020							
Eigið fé 1. janúar 2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042		46.042
Heildarhagnaður tímabilsins				162	162		162
Fært á bundið eigið fé			1.660	(1.660)	0		0
Kaup á eigin bréfum	(21)	(484)		5	(500)		(500)
Samþykkt arðgreiðsla (frestað)				(535)	(535)		(535)
Eigið fé 30. september 2020	1.783	16.030	21.997	5.359	45.169	0	45.169
1. janúar til 30. september 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				4.420	4.420	1	4.421
Fært á bundið eigið fé			5.651	(5.651)	0		0
Eigið fé 30. september 2021	1.823	16.586	29.525	3.358	51.292	2	51.294

Skýringar á bls. 9 - 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. september 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 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 2020.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 4. nóvember 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.reginns.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. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af heildartekjum félagsins.

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 þjónusta
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

Skýringar, frh.:

6. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2021

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.212	2.294	2.994	0	0	0	7.500
Rekstur í fasteignum	261	204	0	0	131	(131)	465
Rekstrartekjur	2.473	2.498	2.994	0	131	(131)	7.965
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(620)	(307)	(629)	0	0	0	(1.556)
Rekstur í fasteignum	(330)	(215)	0	0	0	0	(545)
Stjórnunarkostnaður	(39)	(40)	(52)	0	(367)	131	(367)
Rekstrarkostnaður	(989)	(562)	(681)	0	(367)	131	(2.468)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.484	1.936	2.313	0	(236)	0	5.497
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	1.439	1.391	2.253	5	0	0	5.088
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	15	0	17	132	0	0	164
Afskriftir eigna til eigin nota ...	0	0	0	0	(10)	0	(10)
Rekstrarhagnaður	2.938	3.327	4.583	137	(246)	0	10.739
Hrein fjármagnsgjöld							(5.213)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							5.526
Tekjuskattur							(1.105)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							4.421

Staða 30. september 2021

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	48.431	44.999	57.159	4.520	0	0	155.109
--	--------	--------	--------	-------	---	---	---------

Skýringar, frh.:

6. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2020

	Verslun og þjónusta	Sam-starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.041	2.001	2.703	0	0	0	6.745
Rekstur í fasteignum	246	180	6	0	120	(120)	432
Rekstrartekjur	2.287	2.181	2.709	0	120	(120)	7.177
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(631)	(273)	(707)	(17)	0	0	(1.628)
Rekstur í fasteignum	(333)	(201)	0	0	0	0	(534)
Stjórnunarkostnaður	(36)	(36)	(48)	0	(326)	120	(326)
Rekstrarkostnaður	(1.000)	(510)	(755)	(17)	(326)	120	(2.488)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.287	1.671	1.954	(17)	(206)	0	4.689
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	(312)	161	202	(4)	0	0	47
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	133	0	0	0	0	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota ...	0	0	0	0	(13)	0	(13)
Rekstrarhagnaður	1.108	1.832	2.156	(21)	(219)	0	4.856
Hrein fjármagnsgjöld							(4.654)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							202
Tekjuskattur							(40)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							162
Staða 30. september 2020							
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	45.249	37.187	54.206	4.210	0	0	140.852

Skýringar, frh.:

7. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2021	2020
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur af leigusamningum	7.343	6.276
Dreifðar leigutekjur	157	469
Leigutekjur samtals	7.500	6.745
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	465	432
Rekstrartekjur samtals	7.965	7.177

8. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2021	2020
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.184	1.167
Tryggingar	116	108
Viðhald og endurbætur	234	216
Orkukostnaður og sorphirða	96	103
Afskriftir og niðurfærsla krafna	8	110
Gjaldfærð laun í rekstri	680	650
Annar rekstrarkostnaður	150	134
Rekstrarkostnaður samtals	2.468	2.488

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2021	2020
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	53	19
Vaxtagjöld	(2.397)	(2.583)
Eignfærðir vextir	102	63
Lántökukostnaður	(223)	(97)
Uppgreiðslugjald	(138)	(129)
Vextir af leiguskuldum	(125)	(126)
Verðbætur	(2.485)	(1.801)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.266)	(4.673)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.213)	(4.654)

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 lánaflnum 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.

Skýringar, frh.:

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 álika 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 gera 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	7.343	0	7.343
Selt á tímabilinu	(1.037)	0	(1.037)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(28)	(28)
Matsbreyting tímabilsins	5.193	(105)	5.088
Söluhagnaður af seldum eignum	164	0	164
Staða 30.9.2021	155.109	3.599	158.708
Bókfært verð			
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

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2021:

	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
Endurflokkun	0	2.766	0	0	0	(2.766)	0
Fjárfesting á árinu	422	560	106	23	3.848	2.384	7.343
Selt á árinu	(98)	0	(428)	0	0	(511)	(1.037)
Matsbreyting ársins	1.357	1.839	440	714	837	6	5.193
Söluhagnaður/-tap	15	0	17	0	0	132	164
Staða 30.9.	45.430	58.280	13.274	11.409	22.196	4.520	155.109

Veginn fjármagnskostnaður
án skattspórunar (WACC) 5,7% 5,7% 6,2% 6,1% 5,5% 5,8%

Næmisgreining gangvirðis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	9.578	(9.578)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.900	(9.534)

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2020:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lónaðar- 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	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
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,9%	5,8%	6,4%	6,2%	5,5%		5,9%
						Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:							
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%						8.475	(8.475)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig						12.144	(10.439)

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2021	31.12.2020
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma	23.521	14.539
Aðrar útgáfur undir skuldabréfamma	37.149	31.982
Útgáfur undir skuldabréfamma	60.670	46.521
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	7.013	12.838
Græn bankalán	8.040	1.500
Aðrar skuldir við lánastofnanir	19.721	30.066
Vaxtaberandi skuldir	95.444	90.925
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	51	(396)
Vaxtaberandi skuldir	95.495	90.529
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(2.124)	(3.098)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	93.371	87.431

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

12. Önnur mál

Viljayfirlýsing Regins hf., Haga hf. og Klasa ehf. um uppbyggingu og rekstur á fasteignapróunarfélags

Reginn hf. undirritaði þann 24. september 2021, sbr. tilkynningu í kauphöll þann sama dag, viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eigenda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflugs fasteignapróunarfélags. Reginn hf. og Hagar hf. munu ganga í eigendahóp Klasa ehf. að undangenginni hlutafjáraukningu í hinu síðastnefnda félagi. Viljayfirlýsingin er í samræmi við áður kynnt áform Regins hf. um umbreytingu og þróun eignasafns félagsins þ.m.t. þátttöku í öflugum fasteignapróunarfélagi.

Samkvæmt viljayfirlýsingunni er áætlað að eignarhlutur hvers eiganda um sig, þ.e. Regins hf., Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags ehf. verði um 1/3 af útgefnu hlutafé. Reginn hf. og Hagar hf. munu greiða fyrir eignarhlut sinn með þróunareignum. Til þróunareigna Regins hf. teljast lóðir til uppbyggingar, eignir sem eru utan skilgreindra kjarnasvæða félagsins og aðrar eignir sem henta ekki núverandi eignasafni miðað við fyrirliggjandi fjárfestingastefnu. Samhliða fyrirhugaðri fjárfestingu Regins hf. og Haga hf. í Klasa ehf. mun Klasa ehf. verða skipt upp þannig að verkefni Klasa ehf. sem ekki teljast til þróunarverkefna færast í annað félag utan fyrirhugaðra viðskipta. Viljayfirlýsingin er með fyrirvörum m.a. um áreiðanleikakönnun og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Áætluð verðmæti undirliggjandi fjárfestingaeigna Klasa ehf. eftir fyrirhuguð viðskipti verða um 15 ma.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins í upphafi er áætlað um 70%.

Eðli og tilgangur fyrirhugaðra viðskipta er að Klasi ehf. þrói áfram þær fasteignir og lóðir sem Reginn hf. og Hagar hf. leggja til við kaup á nýju hlutafé í Klasa ehf. Félögin hafa innan eignasafna sinna umfangsmikil og fjölmörg fasteignapróunarverkefni sem henta betur til þróunar, uppbyggingar og sölu innan sérhæfðs fasteignapróunarfélags. Einnig mun Klasi þróa þau verkefni sem eru áfram í félaginu. Aðilar telja að með þessu náist fram aukin verðmæti þróunareigna með þekkingu Klasa ehf. á skipulags- og fasteignapróun.

Ársfjórðungsyfirlit - ekki kannað

	3F 2021	2F 2021	1F 2021	4F 2020	3F 2020
Leigutekjur	2.590	2.492	2.418	2.425	2.299
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	162	148	155	134	142
Rekstrartekjur	2.752	2.640	2.573	2.559	2.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(509)	(515)	(532)	(559)	(532)
Rekstur í fasteignum	(157)	(176)	(212)	(190)	(164)
Stjórnunarkostnaður	(113)	(116)	(138)	(118)	(96)
Rekstrarkostnaður	(779)	(807)	(882)	(867)	(792)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.973	1.833	1.691	1.692	1.649
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.174	2.549	1.365	1.428	109
Söluhagnaður	35	120	9	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota	1	(6)	(5)	(6)	(2)
Rekstrarhagnaður	3.183	4.496	3.060	3.114	1.889
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	25	2	26	51	5
Fjármagnsgjöld	(1.733)	(2.264)	(1.269)	(1.794)	(1.811)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.708)	(2.262)	(1.243)	(1.743)	(1.806)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.475	2.234	1.817	1.371	83
Tekjuskattur	(295)	(447)	(363)	(258)	(16)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.180	1.787	1.454	1.113	67
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	1.178	1.788	1.454	1.113	67
Hlutdeild minnihluta	2	(1)	0	0	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.180	1.787	1.454	1.113	67
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,65	0,98	0,80	0,61	0,04