

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2021

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	8
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	12
Efnahagsreikningur	13
Eiginfjáryfirlit	14
Sjóðstreymisyfirlit	15
Skýringar	16
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	40
Stjórnarháttayfirlýsing	41
Ófjárhagslegar upplýsingar	45

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 18 dótturfélög. Reginn hf. er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi.

Reginn er brautryðjandi og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Reginn fjárfestir til langs tíma í fasteignum með sérstaka áherslu á eftirsóttu kjarna þar sem umhverfisleg sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við að skapa sjálfbæra kjarna framtíðarinnar. Félagið hefur sett sér stefnu og markmið um skiptingu eignasafnsins eftir staðsetningu, atvinnugreinum og umhverfissvæðum fasteigna. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Reginn telur grænar áherslur fyrirtækja vera einn af lykilþáttum í rekstri þeirra og telur að með samfélagslega ábyrga hugsun að leiðarljósi verði til ný viðskiptatækifæri og fyrirtæki verði samkeppnishæfari til framtíðar.

Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B). Megin starfssvæði félagsins er á höfuðborgarsvæðinu þar sem yfir 90% af eignum og tekjum félagsins eru. Útleigu og rekstri félagsins er skipt upp í þrjá álíka stóra starfshætti; Verslun og þjónusta, Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum og Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður. Félagið á 110 fasteignir sem alls eru um 382 þús. m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, Katrínartún 2 (Höfðatorg) og Egilshöll í Grafarvogi.

Starfsemi ársins

Þrátt fyrir nokkra óvissu í efnahagsumhverfi félagsins hefur eftirspurn eftir húsnæði félagsins verið góð á árinu. Er svo komið að lítið er um laus rými í safni félagsins og endurspeglar útleiguhlutfall félagsins það. Útleiguhlutfall félagsins hefur hækkaði á árinu og var 98% í lok ársins 2021. Félagið hefur undanfarin ár haft það að markmiði að auka hlut opinberra aðila í leigutekjum félagsins. Á árinu 2021 voru 34% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið 46%.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en gerðir voru 129 leigusamningar á árinu fyrir um 45.240 m².

Helstu áhættur í starfsemi félagsins felast í efnahagsumhverfinu og fjármögnun þess. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Nánar er fjallað um stýringu áhættu í skýringum 21-25. Félagið mætir helstu áhættum með því að halda sterkri eiginfjár- og lausafjárstöðu ásamt tryggju aðgengi að lánsfjármagni.

Starfshættir

Verslun og þjónusta

Innan þessa starfshætti er starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmisskonar þjónustustarfsemi. Rúmlega 70% af eignasafni Regins í verslun og þjónustu er staðsett í kjörnum Regins sem þýðir að á þeim svæðum er þétt og fjölbreytt byggð. Aukinn þéttleiki og fjölbreytt byggð styðja við verslun þar sem íbúar, starfsfólk, viðskiptavinir og jafnvel ferðamenn á kjarnasvæðum velja oftar en ekki að sækja verslun og þjónustu á svæðum nálægt vinnustað eða heimili. Mikill uppgangur hefur verið í verslun á Íslandi undanfarin tvö ár. Þrátt fyrir aukna samkeppni frá netverslun, bæði innlendri og erlendri, hefur innlend verslun styrkt sig verulega í sessi. Í Smáralind jókst velta rekstraraðila 2021 m.v. 2019 um 30% og á Hafnartorgi nam aukningin um 66%. Smáralind skoraði hæst í ánægjuvöginni yfir verslunarmiðstöðvar á árinu, annað árið í röð. Heilt yfir hefur rekstur styrkst á Hafnartorgi á árinu, unnið er að undirbúningi að lokafrágangi og útleigu og mun uppbyggingu ljúka á árinu 2022. Fyrir sumarið 2022 munu verslanir og veitingastaðir opna í rýmum í eigu Regins norðan Geirsgötu og miðar framkvæmdum og útleigu vel.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum

Ríki og sveitarfélög hafa verið vaxandi í viðskiptavinahópi félagsins en félagið hefur frá upphafi unnið að aukinni hlutdeild á þessum markaði. Reynsla félagsins á þessu sviði, þ.e. útleigu og veitingu stoðþjónustu hefur gert það að verkum að mikil þekking er innan félagsins á útleigu fasteigna með áherslu á samstarfsverkefni þar sem leigutökum er boðin stoðþjónusta. Dæmi um vel heppnuð verkefni innan þessa starfspátta eru Egilshöll í Grafarvogi, skólamannvirki í Hafnarfirði, leikskólar í Garðabæ og Hafnarfirði, Hjúkrunarheimilið Sóltún og nú síðast samningur við Ríkiseignir og HSN um heilsugæslustöð í Sunnuhlíð á Akureyri og samning við Reykjavíkurborg um þriggja deilda leikskóla að Ármúla 6. Í dag er um þriðjungur af eignasafni Regins í leigu til opinberra aðila og er stærsti leigutakinn Reykjavíkurborg, hvort sem litið er til fermetra eða tekna, en um 15% af tekjum Regins koma frá Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 12% af heildartekjum. Tekjur frá opinberum aðilum hafa verið að aukast á síðustu árum með nýjum samningum m.a. við Landlækni, Tryggingastofnun, Lögregluna á Suðurnesjum, Geðheilsuteymi á vegum heilsugæslunnar, Ríkislögreglustjóra og Vegagerðina.

Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður

Innan þessa starfspátta er allt skrifstofuhúsnæði í eignasafni félagsins sem ekki er leigt út til opinberra aðila, skrifstofusetur, allt iðnaðar-, geymslu- og lagerhúsnæði, auk hótela félagsins. Eignasafnið er mjög fjölbreytt og á félagið því auðvelt með að bjóða lausnir sem henta fyrirtækjum með ólíkar þarfir og auðvelt með að bjóða lausnir ef þarfir fyrirtækja taka breytingum.

Á árinu 2021 hefur verið stöðug og nokkuð sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á almennum markaði og hefur útleiga gengið vel. Áfram er mikil eftirspurn eftir hágæða skrifstofuhúsnæði og minna lagerhúsnæði. Félagið hefur getað brugðist vel við eftirspurn eftir hágæða rýmum svo sem á Höfðatorgi, Ofanleiti, hraunum í Garðabæ og víðar.

Mikil eftirspurn er eftir rýmum á skrifstofusetrum félagsins sem eru þrjú, á Tryggvagötu 11, í Kartrínartúni 2 og í Ármúla 6. Skrifstofusetrum er ætlað að mæta aukinni eftirspurn og þörf meðal minni fyrirtækja og aðila sem þurfa lítil rými. Þessir aðilar hafa síðan tækifæri á að vaxa áfram innan félagsins.

Meðal stærstu leigutaka félagsins eru Kvika banki, Verkís, Landsbankinn, Íslandsbanki, Hótel Kea og Hótel Klettur.

Þróunarfélag

Í september 2021 var tilkynnt um að Reginn og Hagar hf. muni ganga í eigendahóp Klasa ehf. ásamt KLS eignarhaldsfélagi ehf. en eignarhlutur hvers eiganda fyrir sig verður 1/3 af útgefnu hlutafé. Enn er til staðar fyrirvari Samkeppniseftirlitsins vegna viðskiptanna. Markmið Regins er að geta tekið þátt sem minnihlutaeigandi í verkefnum sem styðja við kjarnastarfsemi félagsins til lengri tíma en eru þó mun stærri að umfangi en svo að þau myndu falla að daglegum rekstri og verkefnum Regins og starfsmanna.

Þróunarfélagið mun koma að öllum stigum fasteignapróunar með áherslu á verkefni fremst í þróunarferlinu. Áhersla verður á fjölbreytta og græna borgarþróun, uppbyggingu margskonar atvinnuhúsnæðis, opinbera starfsemi og íbúða. Félagið mun fjárfesta, þróa og byggja upp verkefni en að skilgreindum ferlum loknum eru þau seld þegar markaðsaðstæður eru hagstæðar.

Áætluð verðmæti undirliggjandi fjárfestingaeigna í nýju félagi eftir fyrirhuguð viðskipti verða um 15 ma.kr. þar sem eignarfjárlutfall verður um 79%. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. Nánar er fjallað um viðskiptin um kaup á nýju hlutafé í Klasa í skýringu 29.

Endurfjármögnun

Á árinu hefur félagið haldið áfram mikilvægri vegferð endurfjármögnunar óhagstæðari lána sem hófst á árinu 2020. Félagið sótti 31 ma.kr. í nýtt lánsfé á árinu 2021 og greiddi upp 25 ma.kr. af óhagstæðari lánum. Í takti við áherslur félagsins í sjálfbærnimálum var um helmingur nýrrar lántöku í formi grænnar fjármögnunar og er græn fjármögnun þriðjungur af heildarfjármögnun félagsins í lok ársins 2021. Góður árangur hefur náðst í að lækka fjármagnskostnað félagsins bæði í óverðtryggðri fjármögnun og verðtryggðri. Á árinu 2022 er á gjalddaga skuldabréf samtals að fjárhæð 7 ma.kr. með veð í Egilshöll. Stjórnendur telja að miðað við þróun á fjármögnunarmörkuðum og eftirspurn eftir fyrirtækjaskuldabréfum, sem og aðgengi félagsins að lánalínum sé endurfjármögnunaráhætta vegna gjalddaga ársins 2022 takmörkuð.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Sjálfbærni

Áhersla á sjálfbærnistefnu félagsins hefur opnað ný tækifæri og leitt af sér spennandi viðfangsefni. Vinna við fjölmörg verkefni hófst á árinu og öðrum lauk. Grænir leigusamningar bættust á árinu við vöruúrval félagsins en þeir stuðla að aukinni sjálfbærni í rekstri leiguryrma og fækkun kolefnisspora. Þróun þjónustuvefs Regins hélt áfram á árinu og upplýsingaflæði til leigutaka í gegnum vefinn var aukið. Aukin áhersla var lögð á þekkingaröflun og menntun starfsmanna á sviði sjálfbærni, en starfsmenn sóttu bæði námskeið og fyrirlestra á árinu og mannauður eflur með ráðningu sérfræðinga á þessu sviði.

Á árinu 2021 voru tvær af stærstu byggingum félagsins komnar með BREEAM In-Use vottun þ.e. Smáralind og Katrínarturn við Höfðatorg og í janúar 2022 bættist Borgartún 8-16 í hóp umhverfsvottaðra eigna félagsins. Með þeim áfanga varð 26% af eignasafni félagsins með BREEM In-Use vottun. Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að innan fárra ára verði um helmingur fasteignasafns Regins með umhverfsvottun. Vottun eignasafnsins er forsenda og grunnur að góðum árangri í grænni fjármögnun.

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. Félagið náði fjárhagslegum markmiðum ársins sem og markmiðum um útleiguhlutfall. Afleiðingar COVID-19 á efnahagslífið hafði því ekki áhrif á þessi markmið.

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 fair og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af heildartekjum félagsins. Þessi óvissa mun ekki hafa áhrif á rekstrarhæfi félagsins á árinu 2022. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringum 4 og 11.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 11.015 millj.kr. á árinu 2021 samanborið við 9.736 millj.kr. árið 2020. Þar af voru leigutekjur ársins 10.374 millj.kr. Birt rekstraráætlun fyrir árið 2021 gerði ráð fyrir að leigutekjur yrðu 10.200 millj.kr. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 3.404 millj.kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu því 7.611 millj.kr. árið 2021 samanborið við 6.381 millj.kr. árið áður. Birt rekstraráætlun fyrir árið 2021 gerði ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 7.400 millj.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 6.935 millj.kr., söluhagnaður af sölu fjárfestingareigna 227 millj.kr. og afskriftir af eignum til eigin nota 15 millj.kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 7.010 millj.kr. og tekjuskattur 1.577 millj.kr. Hagnaður ársins var 6.171 millj.kr. samanborið við 1.274 millj.kr. árið áður. Hagnaður á hlut var 3,39 árið 2021 samanborið við 0,71 árið áður.

Heildareignir samstæðunnar námu 166.032 millj.kr. í árslok 2021 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 157.819 millj.kr. Eigið fé félagsins var 53.043 millj.kr. í lok árs. Þar af var hlutfé félagsins 1.823 millj.kr. og hlutdeild minnihluta var 477 þús.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 31,9% í lok árs. Vaxtaberandi lán voru í árslok árs 96.086 millj.kr. þar af voru 9.022 millj.kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 3.034 millj.kr og ónýttar lánsheimildir 4.700 millj.kr. Veltufjárhlutfall var í lok árs var 0,37. Ársverk voru 58 og 61 stöðugildi í árslok.

Handbært fé frá rekstri var 4.162 millj.kr. samanborið við 2.094 millj.kr árið 2020. Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 8.524 millj.kr. á árinu 2021, þar af 3.817 millj.kr. án greiðsluáhrifa, samanborið við 4.382 millj.kr. árið 2020. Tekin voru ný lán fyrir 31.157 millj.kr. og greiddi félagið upp óhagstæð lán fyrir 24.683 millj.kr. Af teknum nýjum lánnum voru 15.316 millj.kr. græn fjármögnun. Handbært fé í árslok 2021 var 3.034 millj.kr. samanborið við 3.630 millj.kr. árið áður.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 30.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með vísan í sterka lausafjárstöðu félagsins, jákvæðar horfur á þeim markaði sem félagið starfar og sterkar útleigustöðu leggur stjórn til að verðmætum sem nema samtals 1.500 millj.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2021. Þá hefur stjórn virkjað heimild sem aðalfundur veitti þann 10. mars 2021 til kaupa á eigin bréfum. Félagið hyggst kaupa eigin bréf fyrir allt að 500 millj.kr. á 1 og 2 ársfjórðungi með það að markmiði að færa niður hlutafé að því loknu í samræmi við fjölda hluta sem keyptir verða.

Hlutafé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.823.152.097 kr. Hlutaféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 500 í ársbyrjun en 457 í árslok. Eignarhlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	12,01%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	9,42%
Gildi Lífeyrissjóður	7,79%
Birta Lífeyrissjóður	7,58%
Brú Lífeyrissjóður sveitarfélaga	7,53%
Stefnir hf.	4,96%
Stapi Lífeyrissjóður	4,52%
Kvika banki hf.	4,12%
Frjálsi Lífeyrissjóðurinn	3,99%
Festa Lífeyrissjóður	3,62%

Félagið á enga eigin hluti í lok árs. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Fjallað er um breytingar á eigin fé í skýringu 15.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Regins hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Tilnefningarnefnd var skipuð á árinu 2018 en markmiðið með skipan nefndarinnar er að tryggja hæfni, reynslu og þekkingu stjórnarmanna og gagnsæi við stjórnarkjör. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti.

Stjórn félagsins í árslok 2021 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður, Albert Þór Jónsson, varaformaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Heiðrún Emilía Jónsdóttir og er því hlutfall kvenna í stjórn 60% en karla 40%. Uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja þrír karlar (50%) og þrjár konur (50%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 44% og karla 56%.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka sjálfbærniskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2021. Sjálfbærniskýrslan er aðgengileg á heimasíðu félagsins www.reginn.is.

Reginn hefur skilgreint megináhættur og lykilmælikvarða í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti. Í tilvísunartöflu sem einnig er birt á heimasíðu félagsins eru birtir 30 mælikvarðar þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja tengdum umræddum málaflokkum.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði. 9676000V0KP4AUXNSZ66-2021-12-31-is.zip er í samræmi við sameiginlegt rafrænt skýrslusnið samstæðuársreikninga (ESEF).

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 10. febrúar 2022.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Albert Jónsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Helgi Smári Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2021. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning þann 31. desember 2021, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2021, efnahag hennar 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar á samstæðuársreikningi félagsins er í samræmi við innihald annarra skýrslna sem við höfum afhent endurskoðunarnefnd félagsins í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Grundvöllur álits

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um „Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins“. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Óhæði

Við erum óháð Reginn hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra.

Samkvæmt okkar bestu vitund, þá höfum við ekki veitt Reginn hf. né félögum innan samstæðunnar neina óheimila þjónustu sem endurskoðendur félagsins samanber lista yfir óheimila þjónustu sem tilgreind er í 1.mgr. 5.gr. reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Ráðning endurskoðanda

Við vorum upphaflega kosin endurskoðendur Regins hf. fyrir árið 2020, á aðalfundi félagsins þann 11. mars 2020 og höfum verið endurkjörin á hverju ári síðan.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2021. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á hann. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Við höfum uppfyllt skyldur okkar eins og þær eru tilgreindar í kaflanum „Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins“ hér á eftir, sem og í tengslum við lykilatriði í endurskoðun. Endurskoðunin fól í sér hönnun og framkvæmd á endurskoðunaraðgerðum til að bregðast við mati okkar á verulegri áhættu í samstæðuársreikningnum. Niðurstaða endurskoðunaraðgerða okkar, þar á meðal þær aðgerðir sem útlistaðar eru hér á eftir, mynda grunn okkar að áritun á samstæðuársreikning félagsins.

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2021 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 161.142 millj. kr. eða 97,0% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2021. Matsbreyting ársins var jákvæð um 6.935 millj. kr. Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 11.

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði samstæðunnar. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálög.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga EY á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í samstæðuársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar, sjá skýringu 11.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru : Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðunga yfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttayfirlýsing og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá er talin staðfesting er varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra sem kemur fram hér á eftir.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfærðar. Ef við, á grundvelli þeirrar vinnu sem við höfum framkvæmt í tengslum við þessar upplýsingar, komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að meta rekstrarhæfi Regins hf. og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp félagið eða hætta starfsemi þess, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitum ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Við metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðuársreikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um öll tengsl eða önnur atriði sem raunhæft er að ætla að gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og eftir því sem við á, til hvaða varúðarráðstafana við höfum gripið til að tryggja óhæði okkar.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins á yfirstandandi ári og eru það lykilatriði endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í einstaka tilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar af slíkri upplýsingagjöf eru taldar veða þyngra en hagsmunir almennings af upplýsingunum.

Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Regins hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningurinn fyrir árið 2021 með skráarheitið "xx.zip" hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format), ESEF reglur EU 2019/815 sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins, EU 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format, ESEF reglur).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Regins hf. fyrir árið 2021 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2021-12-31-is.zip hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu um sameiginlegt rafrænt skýrslusnið (ESEF reglur).

Staðfesting um innihald skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Kópavogi, 10. febrúar 2022

Ingunn Hauksdóttir
Löggiltur endurskoðandi

Ernst og Young ehf.
Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Leigutekjur		10.374	9.170
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		641	566
Rekstrartekjur	5,6	11.015	9.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(2.110)	(2.187)
Rekstur í fasteignum		(762)	(724)
Stjórnunarkostnaður		(532)	(444)
Rekstrarkostnaður	5,7	(3.404)	(3.355)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		7.611	6.381
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	6.935	1.475
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	227	133
Afskriftir eigna til eigin nota	12	(15)	(19)
Rekstrarhagnaður		14.758	7.970
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		71	70
Fjármagnsgjöld		(7.081)	(6.468)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(7.010)	(6.398)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.748	1.572
Tekjuskattur	19	(1.577)	(298)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		6.171	1.274
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		6.172	1.274
Hlutdeild minnihluta	15	(1)	0
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		6.171	1.274
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	16	3,39	0,71

Skýringar á bls. 16 - 39 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	161.142	147.178
Eignir til eigin nota	12	224	152
Leigudreifing	4	699	502
Fastafjármunir		<u>162.065</u>	<u>147.832</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	933	1.513
Handbært fé	14	3.034	3.630
Veltufjármunir		<u>3.967</u>	<u>5.143</u>
Eignir samtals		<u><u>166.032</u></u>	<u><u>152.975</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.823	1.823
Varasjóðir		16.586	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		31.894	23.874
Óráðstafað eigið fé		2.740	4.589
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins		<u>53.043</u>	<u>46.872</u>
Hlutdeild minnihluta		0	0
Eigið fé	15	<u>53.043</u>	<u>46.872</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	87.064	87.431
Leiguskuld	18	3.172	3.593
Tekjuskattskuldbinding	19	12.120	10.587
Langtímaskuldir		<u>102.356</u>	<u>101.611</u>
Vaxtaberandi skuldir	17	9.022	3.098
Næsta árs afborgun leiguskuldar	18	151	139
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.460	1.255
Skammtímaskuldir		<u>10.633</u>	<u>4.492</u>
Skuldir samtals		<u>112.989</u>	<u>106.103</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>166.032</u></u>	<u><u>152.975</u></u>

Skýringar á bls. 16 - 39 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2021

	Hlutafé	Varasjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
Árið 2020							
Eigið fé 1.1.2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042	0	46.042
Hagnaður og heildar- hagnaður ársins				1.274	1.274	0	1.274
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			3.537	(3.537)	0	0	0
Hlutafjárúkning	40	551		0	591	0	591
Kaup á eigin bréfum	(21)	(479)		0	(500)	0	(500)
Arðgreiðsla				(535)	(535)	0	(535)
Eigið fé 31.12.2020	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872	0	46.872
Árið 2021							
Eigið fé 1.1.2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872	0	46.872
Hlutdeild minnihluta				(1)	(1)	1	0
Hagnaður og heildar- hagnaður ársins				6.172	6.172	(1)	6.171
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			8.020	(8.020)	0	0	0
Eigið fé 31.12.2021	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	0	53.043

* sundurliðun varasjóða er að finna í skýringu 15.
Skýringar á bls. 16 - 39 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		6.171	1.274
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	6.935)	(1.475)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11 (	227)	(133)
Afskriftir eigna til eigin nota	12	15	19
Hrein fjármagnsgjöld	10	7.010	6.398
Tekjuskattur	19	1.577	298
		<u>7.611</u>	<u>6.381</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	201)	(388)
Breyting á rekstartengdum skuldum		284	(83)
		<u>7.694</u>	<u>5.910</u>
Innheimtar vaxtatekjur		71	70
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.272)	(3.401)
Greiddir vextir af leiguskulda .....	(	167)	(167)
Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald .....	(	164)	(318)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.162</u>	<u>2.094</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	4.496)	(4.382)
Söluverð fjárfestingareigna	11	1.454	99
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)	12 (	87)	22
Aðrar skammtímakröfur, breyting		574	(137)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.555)</u>	<u>(4.398)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað nýtt hlutafé		0	591
Kaup á eigin bréfum		0	(500)
Greiddur arður		0	(535)
Tekin ný lán	17	31.157	30.397
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	17 (	33.219)	(26.732)
Afborganir leiguskulda	18 (	141)	(127)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>2.203)</u>	<u>3.094</u>
Breyting á handbæru fé .....	(	596)	790
Handbært fé í ársbyrjun		3.630	2.840
Handbært fé í árslok	14	<u>3.034</u>	<u>3.630</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	3.817)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	11	3.817	0
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	11	0	(640)
Söluverð fjárfestingareigna	11	0	640

Skýringar á bls. 16 - 39 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samtæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2021 hefur að geyma ársreikning 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

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðbótar krafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 31.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 10. febrúar 2022.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samtæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samtæðuársreikningsins 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.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 11 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 19 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis frh.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirðið er flokkað samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 um gangvirði í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiðd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Stjórnendur meta í lok hvers árs hvort eignir og skuldir sem reglulega eru metnar til gangvirðis hafi færst milli stiga. Á árinu 2021 voru engar endurflokkningar á milli stiga. (2020: engar endurflokkningar á milli stiga). Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 11 um fjárfestingareignir.

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. Uppsöfnuð dreifð leiga í lok árs er 723 millj. kr. (2020: 578 millj. kr.). Koma 24 millj. kr. (2020: 76 millj. kr.) til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 699 millj. kr. (2020: 502 millj. kr.) til lækkunar tekna síðar.

Áhrif til lækkunar á rekstrartekjum á tímabilinu vegna dreifingar leigutekna er 145 millj. kr. (578 millj.kr. 2020).

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. Tekið er tillit til áhrifa COVID-19 á sjóðstreymismat einstakra eigna í virðismati félagsins. Nánar er greint frá forsendum virðismatsins í skýringu 11.

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfspáttirnir skiptist eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Þróunareignir eru ótejkuberandi eignir sem er haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tejkuberandi. Annað eru þóknunartekjur vegna hlutdeildar dótturfélaga í yfirstjórn. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdastjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra.

Starfspáttir:

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

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.

	Verslun og þjónusta	Sam- starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals 2021
Leigutekjur	3.064	3.135	4.175	0	0	0	10.374
Rekstur í fasteignum	370	264	7		241	(241)	641
Rekstrartekjur	3.434	3.399	4.182	0	241	(241)	11.015
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(838)	(414)	(858)	0	0	0	(2.110)
Rekstur í fasteignum	(478)	(284)	0	0	0	0	(762)
Stjórnunarkostnaður	(71)	(73)	(97)	0	(532)	241	(532)
Rekstrarkostnaður	(1.387)	(771)	(955)	0	(532)	241	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.047	2.628	3.227	0	(291)	0	7.611
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	2.439	1.833	2.658	5	0	0	6.935
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	16	(4)	83	132	0	0	227
Afskriftir eigna til eigin nota					(15)		(15)
Rekstrarhagnaður	4.502	4.457	5.968	137	(306)	0	14.758
Hrein fjármagnsgjöld							(7.011)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							7.748
Tekjuskattur							(1.577)
Rekstrarhagnaður							6.171
Staða 31. desember 2021							
Fjárfestingareignir í							
eigu samstæðunnar	49.541	45.406	57.962	4.910	0	0	157.819

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.

	Verslun og þjónusta	Sam- starfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals 2020
Leigutekjur	2.944	2.685	3.541	0	0	0	9.170
Rekstur í fasteignum	326	229	11		165	(165)	566
Rekstrartekjur	3.270	2.914	3.552	0	165	(165)	9.736
Rekstrarkostnaður							
fjárfestingareigna	(633)	(414)	(1.117)	(23)	0	0	(2.187)
Rekstur í fasteignum	(449)	(275)	0	0	0	0	(724)
Stjórnunarkostnaður	(52)	(48)	(65)	0	(444)	165	(444)
Rekstrarkostnaður	(1.134)	(737)	(1.182)	(23)	(444)	165	(3.355)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.136	2.177	2.370	(23)	(279)	0	6.381
Matsbreyting							
fjárfestingareigna	1.120	(353)	719	(11)	0	0	1.475
Söluhagnaður							
fjárfestingareigna	133	0	0	0	0	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota					(19)		(19)
Rekstrarhagnaður	3.389	1.824	3.089	(34)	(298)	0	7.970
Hrein fjármagnsgjöld							(6.398)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							1.572
Tekjuskattur							(298)
Rekstrarhagnaður							1.274
Staða 31. desember 2020							
Fjárfestingareignir í							
eigu samstæðunnar	46.578	36.721	54.875	5.272	0	0	143.446

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2021	2020
Leigutekjur af fastleigusamningum	9.580	8.214
Leigutekjur af veltutengdum samningum	649	378
Dreifðar leigutekjur	145	578
Leigutekjur samtals	10.374	9.170
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	641	566
Rekstrartekjur samtals	11.015	9.736

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir tengdir vísitölu neysliverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 7 ár (2020: 7 ár).

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur, frh.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2021 (í árslok 2020). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2021	2020
Leigugreiðslur 2021	-	8.631
Leigugreiðslur 2022	9.301	7.984
Leigugreiðslur 2023	8.403	7.586
Leigugreiðslur 2024	7.739	6.967
Leigugreiðslur 2025	7.111	6.408
Leigugreiðslur 2026	6.532	5.138
Eftir meira en 5 ár	27.833	23.711
	<u>66.919</u>	<u>66.425</u>

Um 15% af leigutekjum samstæðunnar 2021 komu frá stærsta leigutakanum (Reykjavíkurborg) samanborið við 16% árið 2020 (Reykjavíkurborg). Reykjavíkurborg flokkast undir samstarfsverkefni við opinbera aðila.

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2021	2020
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.584	1.570
Tryggingar	156	143
Viðhald og endurbætur	319	320
Orkukostnaður og sorphirða	137	129
Afskriftir og niðurfærsla krafna	32	132
Laun og launatengd gjöld	922	876
Annar rekstrarkostnaður	254	185
Rekstrarkostnaður samtals	<u>3.404</u>	<u>3.355</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2021	2020
Laun	752	734
Lífeyrisðgjöld	101	94
Önnur launatengd gjöld	69	48
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>922</u>	<u>876</u>
Ársverk	58	57
Stöðugildi í lok árs	61	56

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	310	315
Rekstur í fasteignum	239	227
Stjórnunarkostnaður	373	334
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>922</u>	<u>876</u>

Skýringar, frh.:

9. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:	2021	2020
Endurskoðun á ársreikningi	16	16
Könnun árshlutareiknings	3	2
Önnur staðfestingarvinna	1	0
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	<u>20</u>	<u>18</u>

10. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2021	2020
Vaxtatekjur	71	70
Fjármunatekjur samtals	<u>71</u>	<u>70</u>
Vaxtagjöld	(3.124)	(3.435)
Eignfærðir vextir	211	87
Lántökukostnaður	(221)	(246)
Uppgreiðslugjald	(138)	(261)
Vextir af leiguskuldum	(167)	(167)
Verðbætur	(3.642)	(2.446)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(7.081)</u>	<u>(6.468)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(7.010)</u>	<u>(6.398)</u>

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur miðar við 5% meðalvexti og tekur mið af meðalkjörum á fjármögnun félagsins á hverjum tíma .

11. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, nema þróunareignir sem metnar eru á kostnaðarverði. Félagið flokkar eignarhluti í hlutdeildarfélögum meðal þróunareigna. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun eigna milli stiga á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

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 á markaði (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum hefur verið byggt á tólf mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu íbúðarbréfs sem lengsta verðtryggða skuldabréfsins á markaði með ríkisábyrgð. Viðskiptaavakt var felld niður á bréfunum á árinu og hafa viðskipti með bréfið minnkað umtalsvert. Til þess að viðmiðið gefi sem skýrasta mynd af þróuninni á hverjum tíma var ákveðið að breyta viðmiði áhættulausra vaxta yfir í ávöxtunarkröfu verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs með álíka meðallíftíma. Tólf mánaða meðaltöl þessara skuldabréfa voru sambærileg þegar breytingin var gerð og hafði breytingin óveruleg áhrif á virðismatið. Viðmiðunartímabil hefur nú verið stýtt úr 12 mánaða meðaltali í 3 mánaða meðaltal til að fylgja betur þróun á markaði. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Áhrif breytinga á forsendum eiginfjárröfu eru neikvæð um samtals 380 millj. kr. á fjórða ársfjórðungi.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði og hafa þeir farið lækkandi á árinu. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% (2020:70%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættupátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímallengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2020: 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 6.935 millj. kr. (2020: 1.475 millj. kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar og lækkun ávöxtunarkröfu.

Áhrif COVID-19 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 áhrif á innlenda eftirspurn hafi óveruleg áhrif á matið til framtíðar. Vegna minnkandi óvissu hefur verið dregið úr áhættuálagi í matinu á árinu.

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Sundurlíðun fjárfestingareigna 2021:			
Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	143.446	3.732	147.178
Fjárfesting á tímabilinu	8.524	0	8.524
Selt á tímabilinu	(1.454)	0	(1.454)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	(268)	(268)
Matsbreyting tímabilsins, söluhagnaður/-tap	7.303	(141)	7.162
Staða 31.12.2021	157.819	3.323	161.142
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu	4.469	0	4.469
Selt á tímabilinu	(739)	0	(739)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	1.094	1.094
Matsbreyting tímabilsins, söluhagnaður/-tap	1.735	(127)	1.608
Staða 31.12.2020	143.446	3.732	147.178

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum í skýringu 18.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2021:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Íþróttir, menntun og afþreying	Próunar- 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	66	0	0	0	3.817	642	4.525
Endurbætur á árinu	540	979	266	32	48	2.134	3.999
Selt á árinu	(97)	(25)	(625)	(196)	0	(511)	(1.454)
Matsbreyting ársins	2.337	2.317	625	840	952	5	7.076
Söluhagnaður/-tap	16	(2)	86	(5)	0	132	227
Staða 31.12.	46.596	59.150	13.491	11.343	22.328	4.911	157.819

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2021:

Áætlaðar leigutekjur á

fermetra á mán. í kr. 660-13.200 610-5.600 660-2.800 2.500-5.800 1.560-5.000

Áætluð meðalleiga

á leigufermetra á mán. í kr. 2.750 2.908 1.745 4.114 2.689 2.708

Veginn fjármagnskostnaður

án skattspörunar (WACC) 5,3%-7,1% 5,2%-7,8% 5,5%-7,4% 6,0%-6,8% 5,3%-6,7%

Vegið meðaltal 5,7% 5,7% 6,2% 6,2% 5,5% 5,8%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2020:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- 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
Endurflokkun	0	0	0	0	0	0	0
Endurbætur á árinu	728	739	293	35	102	1.888	3.785
Selt á árinu	(739)	0	0	0	0	0	(739)
Matsbreyting ársins	1.263	966	333	(831)	(118)	(11)	1.602
Söluhagnaður/-tap	133	0	0	0	0	0	133
Staða 31.12.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2020:

Áætlaðar leigutekjur á

fermetra á mán. í kr. 660-12.650 580-5.400 960-2.200 2.330-5.570 1.540-4.830

Áætluð meðalleiga

á leigufermetra á mán. í kr. 3.131 2.715 1.623 3.841 2.474 2.695

Veginn fjármagnskostnaður

án skattspörunar (WACC) 5,4%-7,4% 5,3%-7,8% 5,5%-7,4% 6,2%-6,9% 5,3%-6,4%

Vegið meðaltal 5,8% 5,8% 6,3% 6,2% 5,6% 5,9%

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.:

	2021		2020	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	10.034	(10.034)	8.837	(8.837)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	11.594	(9.991)	10.099	(9.071)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu verði 152.531 millj. kr. (2020: 138.592 millj. kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 96.038 millj. kr. (2020: 84.606).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 5.333 millj.kr. í árslok 2021. (2020: 5.139 millj.kr.). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign é ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 94.305 millj. kr. (2020: 90.105 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 129.002 millj. kr. (2020: 118.608 millj. kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 22.063 millj. kr. (2020: 20.515 millj. kr.).

Frekari umfjöllun um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna er í skýringu 31.

12. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru húseignir, bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna:

	2021	2020
Kostnaðarverð		
Bókfært verð 1.1.	152	193
Keypt á árinu	95	17
Selt á árinu	(8)	(39)
Afskrift ársins	(15)	(19)
Bókfært verð 31.12.	224	152

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2021	2020
Viðskiptakröfur	671	611
Leigudreifing	24	76
Óinnheimt söluverð	66	640
Aðrar skammtímakröfur	172	186
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	933	1.513

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýmun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 22. Viðskiptakröfur vegna annarar þjónustu eru óverulegar.

14. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

Skýringar, frh.:

15. Eigið fé Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennt hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutafé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.823 millj. kr. í árslok 2021 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu.

Varasjóðir

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutafé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutafé í félaginu.

Varasjóðir greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs reikningur	Varasjóðir Samtals
Staða 1.1.2021	457	16.129	16.586
Breytingar á árinu	0	0	0
Staða 31.12.2021	457	16.129	16.586

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá árslokum 2015 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti örðum eiginfjárliðum.

Hlutdeild minnihluta

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 er hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. janúar 2021. Hlutafé félagsins var aukið um 1.053.000.000 hluti í desember 2021 og skráði Reginn hf. sig fyrir allri aukningunni. Hlutur Regins hf. er því 99,95% eftir hlutafjárukninguna og hlutur annara hluthafa 0,05%.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingaæignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundi 20. apríl 2015 og staðfest óbreytt á stjórnarfundi 11. apríl 2019.

Skýringar, frh.:

15. Eigið fé, frh.:

Arður

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutfé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með vísan í sterka lausafjárstöðu félagsins, jákvæðar horfur á þeim markaði sem félagið starfar og sterkrar útleigustöðu leggur stjórn til að verðmætum sem nema samtals 1.500 millj.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2021. Þá hefur stjórn virkjað heimild sem aðalfundur veitti þann 10. mars 2021 til kaupa á eigin bréfum. Félagið hyggst kaupa eigin bréf fyrir allt að 500 millj.kr. á 1 og 2 ársfjórðungi með það að markmiði að færa niður hlutfé að því loknu í samræmi við fjölda hluta sem keyptir verða.

16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutfé.

	2021	2020
Hagnaður ársins	6.171	1.274
Hlutfé í ársbyrjun	1.823	1.804
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	0	(21)
Áhrif innborgaðs hlutafjár	0	10
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.823	1.793
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	3,39	0,71

17. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

	2021	2020
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	23.662	14.539
Græn bankalán	8.066	1.500
Grænar vaxtaberandi skuldir	31.728	16.039
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	37.424	31.982
Aðrar skuldir við lánastofnanir	19.883	30.066
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	7.004	12.838
Aðrar vaxtaberandi skuldir	64.311	74.886
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	96.039	90.925
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	47	(396)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(9.022)	(3.098)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	87.064	87.431

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldhagi	Vegnir vextir 2021	Bókfært verð 2021	Vegnir vextir 2020	Bókfært verð 2020
Verðtryggðar skuldir	2022	3,80%	7.004	3,80%	6.907
Verðtryggðar skuldir	2026	2,73%	11.283		
Verðtryggðar skuldir	2027	1,74%	13.005		
Verðtryggðar skuldir	2028			3,15%	1.363
Verðtryggðar skuldir	2030	2,06%	11.390	2,46%	6.482
Verðtryggðar skuldir	2040			3,90%	7.076
Verðtryggðar skuldir	2043			4,35%	5.931
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	7.834	3,68%	7.765
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	18.200	3,60%	17.735
Verðtryggðar skuldir	2050	2,50%	12.843	2,50%	12.539
		2,82%	81.559	3,40%	65.798
Óverðtryggðar skuldir	2022			4,10%	3.385
Óverðtryggðar skuldir	2023	3,10%	4.380	3,90%	4.934
Óverðtryggðar skuldir	2024			4,10%	3.980
Óverðtryggðar skuldir	2025	4,30%	10.100	3,35%	10.100
Óverðtryggðar skuldir	2029			4,60%	2.728
		3,94%	14.480	3,81%	25.127
Vaxtaberandi skuldir samtals			96.039		90.925

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2021	2020
Afborgun 2021	-	3.098
Afborgun 2022	9.022	13.103
Afborgun 2023	7.118	5.348
Afborgun 2024	2.810	5.028
Afborgun 2025	11.592	13.705
Afborgun 2026	11.986	2.323
Afborganir síðar	53.511	48.320
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	96.039	90.925

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2021. Félagið nýtti hagstæð skilyrði á fjármagnsmörkuðum til endurfjármögnunar. Voru tekin ný lán fyrir 31 ma.kr. (2020: 30 ma.kr.) bæði í formi skuldabréfa og bankalána. Félagið greiddi á móti upp óhagstæðari lán fyrir 28 ma.kr. (2020: 24 ma.kr.) Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 27.949 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2022.

Reginn hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. 100 ma.kr. skuldabréfamma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika. Félagið er einnig með umgjörð utan um græna fjármögnun. Í lok árs var bókfært virði vottaðra eigna undir grænu umgjörðinni 35.510 millj.kr. (2020: 21.078 millj.kr.) og græn fjármögnun 31.728 millj.kr. (2020: 16.084 millj.kr.)

Skýringar, frh.:

17. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:	2021	2020
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	90.925	84.578
Ný lántaka	31.157	30.397
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	3.783	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(33.219)	(26.732)
Breyting á lántökukostnaði	(249)	236
Verðbætur	3.642	2.446
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	<u>96.039</u>	<u>90.925</u>

18. Leigusamningar

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigugeignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigugeignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2021	2020
Leigugeignir		
Staða 1.1.	3.732	2.765
Viðbætur	0	0
Breyting vegna endurmats leiguskulda	(268)	1.094
Matsbreyting tímabilsins	(141)	(127)
Staða 31.12.	<u>3.323</u>	<u>3.732</u>
Leiguskuldir		
Staða 1.1.	3.732	2.765
Viðbætur	0	0
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	(268)	1.094
Afborganir leiguskulda	(141)	(127)
Næsta árs afborganir leiguskulda	(151)	(139)
Staða 31.12.	<u>3.172</u>	<u>3.593</u>

Skýringar, frh.:

18. Leigusamningar frh.			2021	2020
Fjárhæðir í rekstrarreikningi				
Matsbreyting		(141)	(127)	
Vaxtagjöld af leiguskuldum		(167)	(167)	
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals		(308)	(294)	
Fjárhæðir í sjóðstreymi				
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum		(167)	(167)	
Afborganir leiguskulda		(141)	(127)	
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals		(308)	(294)	
Leiguskuldir				
Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár:			2021	2020
Afborgun 2021				137
Afborgun 2022		151		144
Afborgun 2023		157		150
Afborgun 2024		158		151
Afborgun 2025		103		99
Afborgun 2026		19		18
Hrein fjárfesting í leigusamningum		588		699
19. Tekjuskattur				
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:			2021	2020
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.748		1.572
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	1.550	20,0%	314
Áhrif skattalegra leiðréttinga	0,4%	27	(1,0%)	(16)
Virkur tekjuskattur	20,4%	1.577	19,0%	298
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:			2021	2020
Tekjuskattsskuldbinding 1.1		10.587		10.259
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum		(52)		30
Tekjuskattur til greiðslu		8		0
Tekjuskattur ársins		1.577		298
Tekjuskattsskuldbinding 31.12		12.120		10.587
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:				
Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota		13.314		11.624
Viðskiptakröfur		(14)		(21)
Lántökukostnaður		0		24
Yfirfæranlegt skattalegt tap		(1.180)		(1.040)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12		12.120		10.587

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattur frh.

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2021	2020
Skattalegt tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	89	89
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	105	105
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	58	7
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	0	72
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	484	568
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	99	101
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	1.122	1.145
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	1.206	1.161
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	2.032	1.865
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	703	
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	5.898	5.113

Skattalegt tap ársins 2021 myndast að stærstum hluta vegna þess að samkvæmt skattalögum er 7.073 millj.kr. matsbreyting fjárfestingaeigna ekki skilgreind sem tekjur og að heimilt er að afskrifa fjárfestingareignir skattalega um 1.691 millj. kr. Á móti kemur hærri söluhagnaður fjárfestingareigna 324 millj.kr. Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2021 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2021	2020
Viðskiptaskuldir	443	328
Áfallnir ógreiddir vextir	367	515
Aðrar skammtímaskuldir	650	412
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.460	1.255

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáraáhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Regins hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu þar sem sett eru fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifapætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Skýringar, frh.:

22. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisryrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 77 millj. kr. í árslok (2020: 107 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 66 millj.kr. (2020: 115 millj.kr.).

Hámarks lánsáhætta fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	2021	2020
Leigudrefing	4	699	502
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	933	1.513
Handbært fé	14	3.034	3.630
Mesta mögulega tap samtals		4.666	5.645

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brutto staða 2021	Niður- færsla 2021	Brutto staða 2020	Niður- færsla 2020
Ógjaldfallið	435	7	514	20
Gjaldfallið 0-30 dagar	51	4	32	15
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	139	21	138	47
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	124	45	34	25
	749	77	718	107

Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

23. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Skýringar, frh.:

23. Lausafjárahætta frh.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 millj. kr. í árslok 2021 (2020: 3.515 millj. kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Samnings-			Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2 - 5 ár	Eftir meira en 5 ár
	Bókfært verð	bundið sjóðsflæði	Innan árs			
2021						
Vaxtaberandi skuldir	96.039	121.821	11.860	14.600	27.239	68.122
Leiguskuldir af byggingum*	588	637	172	339	126	0
Viðskiptaskuldir	443	443	443	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	650	650	650	0	0	0
	<u>97.720</u>	<u>123.551</u>	<u>13.125</u>	<u>14.939</u>	<u>27.365</u>	<u>68.122</u>
2020						
Vaxtaberandi skuldir	90.925	123.137	6.329	24.244	23.182	69.382
Leiguskuldir af byggingum*	699	774	165	330	261	18
Viðskiptaskuldir	328	328	328	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	412	412	412	0	0	0
	<u>92.364</u>	<u>124.651</u>	<u>7.234</u>	<u>24.574</u>	<u>23.443</u>	<u>69.400</u>

*Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2021 var 140 millj. kr. (2020: 136 millj.kr.)

24. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2021	2020
Fjárskuldir verðtryggðar	(63.710)	(64.435)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(4.380)	(2.000)
	<u>(68.090)</u>	<u>(66.435)</u>
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	3.034	3.630
Fjárskuldir óverðtryggðar	(10.100)	(23.127)
Fjárskuldir verðtryggðar	(17.849)	(1.363)
	<u>(24.915)</u>	<u>(20.860)</u>

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörssdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmisgreining sjóðstremis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 249 millj. kr. (2020: 209 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2020.

Skýringar, frh.:

24. **Markaðsáætla, frh.:**

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 81.559 millj. kr. (2020: 65.798 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2021 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 816 millj. kr. (2020: 658 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Leigutekjur félagsins eru verðtryggðar miðað við neysluverðsvísitölu í samningum sem mynda um 94% (2020: 96%) af leigutekjum félagsins.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu verði.

	2021		2020	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	96.039	101.238	90.925	95.466

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstigi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

25. **Rekstraráætla**

Rekstraráætla er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáraáætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

26. **Tengdir aðilar**

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Eignarhlutur í þús. kr.	
	2021	2020
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (100% eign í Siglu ehf.)	61.701	61.701
Albert Þór Jónsson, stjórnarmaður	153	153
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	18	18
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.)	1.567	1.567

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.

Skýringar, frh.:

26. Tengdir aðilar, frh.:

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	2021		2020	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	8,7	0,7	8,7	0,7
Albert Þór Jónsson, varaformaður	5,2	0,4	5,1	0,4
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,4	4,6	0,4
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	4,6	0,4	4,6	0,4
Heiðrún Emílija Jónsdóttir, stjórnarmaður	5,2	0,4	5,1	0,4
Hjördís Dröfn Vilhjálmisdóttir, form. endurskoðunarnefnd	1,7	0,4	2,0	0,1
Guðfinna S. Bjarnadóttir, form. tilnefningarnefndar	1,1	0,1	1,1	0,1
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,6	0,0
María Sólbergisdóttir, fv. tilnefningarnefnd	0,0	0,0	0,1	0,0
Sigurjón Pálsson, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,7	0,1
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	46,2	6,5	44,3	6,2
Fjórir framkvæmdastjórnar	111,0	17,3	104,3	15,5
Alls	189,7	26,8	181,2	24,3

Vísað er í skýringu 29 varðandi viðskipti við tengda aðila vegna kaupa á eignahlut í Klasa ehf. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 18,5 millj. kr. á árinu 2021 (2020: 15,1 millj.kr.). Forstjóri og fjórir æðstu stjórnendur félagsins voru þáttakendur í hvatakerfi á árinu 2021. Bónusgreiðslur til forstjóra voru 5,8 millj.kr. (2020: 4,9 millj.kr) og til fjögurra æðstu stjórnenda 12,7 millj.kr (2020: 10,2 millj.kr).

27. Dóttur- og hlutdeildarfélag

Dótturfélag Regins hf. voru átján í árslok 2021:

	Eignarhlutur	
	2021	2020
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
220 Miðbær ehf.	0%	50%
RA 5 ehf.	100%	100%
FM-hús ehf.	100%	100%
Hafnarlóð ehf.	100%	100%
Hörðuvellir ehf.	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	100%
HTO ehf.	100%	100%
Reginn skrifstofusetur ehf.	100%	100%
RA 18 ehf.	100%	100%
Sóltún fasteignir ehf.	99,95%	
CCI fasteignir ehf.	100%	
Grunnur I ehf.	20%	
ÞR Eignir ehf.	100%	
ÞR Þróun ehf.	100%	
ÞR Lág múli ehf.	100%	

Skýringar, frh.:

27. **Dóttur- og hutdeildarfélag, frh.:**

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags. Dótturfélög félagsins eru öll með lögheimili í Hagasmára 1, Kópavogi.

28. **Skuldbindingar utan efnahagsreiknings**

Reginn hf. undirritaði í lok desember 2017 kaupsamning við fyrirtækið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² verslunar- og veitingarými. Umfang viðskiptanna hvað varðar fjárhag og stærð er lítið í samanburði við eignasafn Regins hf. Þau munu hafa óveruleg áhrif á fjárhag og afkomu Regins hf. Rýmin voru afhent Reginn í lok árs 2020. Lokauppgjör liggur ekki fyrir.

Reginn hf. er aðili að uppbyggingaráformum á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð en að hluta undir verslun og þjónustu. Reginn hf. á byggingarétt á rúmlega 15.000 m² á Smárabýggðar svæðinu. Byggingarréttirnir í heild eru bókfærðir á 576 millj. kr. í lok tímabilsins.

29. **Önnur mál**

Samningur um kaup á nýju hlutafé í Klasa ehf.

Reginn hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að hlutafé í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf., sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember sl. Áður hafði félagið undirritað viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., núverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflug fasteignapróunarfélags. Reginn hf. mun greiða fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Nánar tiltekið er um að ræða 15 tekjuberandi fasteignir og 4 þróunarreitir sem staðsettir eru við Smáralind, Lág múla, Garðahraun og Tjarnavelli. Framlag Regins hf. til viðskiptanna er metið á 3.912 millj.kr. og verður hlutur Regins hf. í Klasa ehf. 1/3 af útgefnu hlutafé, líkt og eignarhlutur Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags ehf. Með framlagi Regins hf. og Haga hf. verður heildarumfang þróunareigna Klasa ehf. nálægt 280 þúsund fermetrum, auk á annars tug fasteigna í útleigu sem hugsaðar eru til sölu eða frekari þróunar. Verðmæti undirliggjandi eigna Klasa ehf. eftir viðskiptin verður um 14,8 ma.kr. og eiginfjárlutfall félagsins í upphafi um 79%. Söluvirði eigna Regins hf. er um 600 millj.kr. hærra en bókfært virði eignanna, áætlað er að salan muni raungerast í byrjun árs 2022. Viðskiptin eru nú til skoðunar hjá Samkeppniseftirlitinu. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

30. **Atburðir eftir reikningsskiladag**

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi 2021.

31. **Mikilvægar reikningsskilaaðferðir**

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu víðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né víðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2021 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

a. *Grundvöllur samstæðu*

(i) *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) *Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings*

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugæignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugæigna er fjallað í skýringu 31 m.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseggnir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru færðar á gangverði samanber skýringu 11.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir eru metnar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.

c. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisryrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími er 5-10 ár.

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörssdegi og breytt ef við á.

d. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðar með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisryrnun þegar við á.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

Í skýringu 31(i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

(iii) Hlutfé

Almennt hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

e. Virðisrýmun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýmun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýmun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýmun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýmunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýmunar.

Virðisrýmun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýmun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýmunin var færð. Virðisrýmun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

f. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. **Tekjur**

(i) **Leigutekjur**

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

(ii) **Rekstur í fasteignum**

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

h. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, vátryggingar og viðhald.

i. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

j. **Tekjuskattur**

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikninginum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörstegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

k. **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar, sem ráðstafað er til hluthafa móðurfélagsins, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

l. **Starfspáttayfirlit**

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins byggir á þremur starfspáttum í samræmi við skipurit félagsins.

Skýringar, frh.:

31. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. *Leigusamningar*

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tilækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

32. *Nýir reikningsskilastaðar og túlkunir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir*

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Covid-19 tengdar leiguívilnanir (Breytingar á IFRS 16)
- Árlegar endurbætur á IFRS stöðlum 2018–2020.
- Rekstrarfjármunir: Tekjur áður en ætluð not hefjast (Breyting á IAS 16).
- Tilvísanir í Hugtakaramma reikningsskila (Breytingar á IFRS 3)
- Flokkun skulda í skammtímaskuldir og langtímaskuldir (Breytingar á IAS 1).
- IFRS 17 og breytingar á IFRS 17 Vátryggingasamningar.
- Skýringar um reikningsskilareglur (Breytingar á IAS 1 og Leiðbeinandi verklagi IFRS nr. 2).
- Skilgreining reikningshaldslegs mats (Breytingar á IAS 8).

Ársfjórðungayfirlit - óendurskoðað

Árið 2021	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	2.418	2.492	2.590	2.874	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	155	148	162	176	641
Rekstrartekjur	2.573	2.640	2.752	3.050	11.015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(532)	(515)	(509)	(554)	(2.110)
Rekstur í fasteignum	(212)	(176)	(157)	(217)	(762)
Stjórnunarkostnaður	(138)	(116)	(113)	(165)	(532)
Rekstrarkostnaður	(882)	(807)	(779)	(936)	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.691	1.833	1.973	2.114	7.611
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.365	2.549	1.174	1.847	6.935
Söluhagnaður	9	120	35	63	227
Afskriftir eigna til eigin nota	(5)	(6)	1	(5)	(15)
Rekstrarhagnaður	3.060	4.496	3.183	4.019	14.758
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	26	2	25	18	71
Fjármagnsgjöld	(1.269)	(2.264)	(1.733)	(1.814)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.243)	(2.262)	(1.708)	(1.796)	(7.010)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.817	2.234	1.475	2.223	7.748
Tekjuskattur	(363)	(447)	(295)	(472)	(1.577)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.454	1.787	1.180	1.751	6.171
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	1.454	1.788	1.178	1.752	6.172
Hlutdeild minnihluta	0	(1)	2	(1)	(1)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	1.454	1.787	1.180	1.751	6.171
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,80	0,98	0,65	0,96	3,39
Árið 2020					
Leigutekjur	2.241	2.205	2.299	2.425	9.170
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	149	141	142	134	566
Rekstrartekjur	2.390	2.346	2.441	2.559	9.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(519)	(577)	(532)	(559)	(2.187)
Rekstur í fasteignum	(195)	(175)	(164)	(190)	(724)
Stjórnunarkostnaður	(121)	(109)	(96)	(118)	(444)
Rekstrarkostnaður	(835)	(861)	(792)	(867)	(3.355)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.555	1.485	1.649	1.692	6.381
Matsbreyting fjárfestingareigna	(51)	(11)	109	1.428	1.475
Söluhagnaður	0	0	133	0	133
Afskriftir eigna til eigin nota	(7)	(4)	(2)	(6)	(19)
Rekstrarhagnaður	1.497	1.470	1.889	3.114	7.970
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	6	5	51	70
Fjármagnsgjöld	(1.124)	(1.738)	(1.811)	(1.794)	(6.468)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.116)	(1.732)	(1.806)	(1.743)	(6.398)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	381	(262)	83	1.371	1.572
Tekjuskattur	(77)	53	(16)	(258)	(298)
Heildarhagnaður tímabilsins	304	(209)	67	1.113	1.274
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,17	(0,12)	0,04	0,61	3,39

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, ársreikningalaga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021, laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021 og laga um aðgerðir gegn peningapvætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, www.althingi.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vef Viðskiptaráðs Íslands www.vi.is og www.leidbeiningar.is, auk hinna ýmsu reglna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins www.reginn.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Félagið hlaut viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í ágúst 2021.

Stjórn

Í stjórn Regins hf. sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn voru síðast kjörnir af hluthafafundi 11. mars 2020 og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru samþykktar á hluthafafundi 13. september 2018. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 10. mars 2021.

Stjórn félagsins í árslok 2021 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Albert Þór Jónsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2015, Bryndís Hrafnkelsdóttir hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emilía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn víðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem eigandi Siglu ehf. og Klasa ehf. Tómas á 100% hlut í Siglu ehf. sem á 61.700.759 hluti í Regin hf. eða 3,38%. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Tómas í stjórnnum Siglu ehf., Klasa ehf., Heljarkambi ehf., Borgarhöfða Fasteignaþróun ehf., II og III, Grunni I ehf., Smárabyggð ehf., Húsafelli Resort ehf., Húsafelli Giljaböðum ehf., Hótel Húsafelli ehf., KLS eignarhaldsfélagi ehf. og K eignafélagi ehf. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaður þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélagi ehf. og situr í stjórn Klasa ehf. sem er samstarfsaðili Regins og Haga hf. vegna uppbyggingar og rekstur fasteignaþróunarfélags Klasa ehf.

Albert Þór Jónsson, varaformaður, er fæddur árið 1962 og er með MCF-meistaragráðu í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum og löggildingu í fasteignaviðskiptum. Albert er sjálfstætt starfandi og situr einnig í stjórn Gneis ehf. Albert á 153.365 hluti í Regin hf. eða 0,0084%. Albert hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórn, frh:

Bryndís Hrafnkelsdóttir er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happraættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.S. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Bryndís er formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn TM trygginga hf. Bryndís á 18.509 hluti í Regin hf. eða 0,0010%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún starfar sem framkvæmdastjóri verslunarsviðs Húsasmiðjunnar ehf. og situr í stjórn Svanna og lánatryggingasjóðs kvenna. Guðrún Tinna á engan hlut í Regin hf. Guðrún Tinna hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Heiðrún Emillía Jónsdóttir er fædd árið 1969, lögmaður og cand. jur. frá Háskóla Íslands. Hún er með löggildingu í verðbréfamiðlun og stundaði AMP nám við IESE Business School Barcelona 2016-2017. Heiðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður. Auk þess að vera í stjórn Regins, þá er hún varaformaður Íslandsbanka, situr í stjórn Royal Arctic Line, Svarma og Múla lögmannsstofu. Heiðrún á enga hluti í Regin hf. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu.

Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Meirihluti stjórnarmanna eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum félagsins.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarskög, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru staðfestar af stjórn þann 5. febrúar 2021 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Gildandi starfsreglur undirnefnda voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2021 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir, formaður, Albert Þór Jónsson og Heiðrún Emillía Jónsdóttir. Nefndarmenn fullnægja kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í ágúst 2021. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Í árslok 2021 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Guðrún Tinna Ólafsdóttir. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma; (1) tillögur að starfskjarastefnu félagsins (2) tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og (3) framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 7. janúar 2021 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd skulu að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín, í samræmi við starfsreglurnar.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemi markmið. Helgi S. Gunnarsson hefur verið forstjóri félagsins frá stofnun þess árið 2009. Helgi er fæddur árið 1960 og er með M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet. Helgi á 1.566.787 hluti eða 0,0859% í Regin hf. í gegnum einkahlutafélagið B38 ehf. Helgi er stjórnarformaður allra dótturfélaga Regins hf. sem eru öll í fullri eigu félagsins auk þess að vera stjórnarmaður í B38 ehf. Helgi er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Regins hf. eru Rósa Guðmundsdóttir, framkvæmdastjóri fjármála, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra, Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri Atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar, Sunna H. Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri opinberra aðila, samstarfs- og leiguverkefna og Dagbjört E. Einarsdóttir yfirlögfræðingur.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Ekki eru til staðar kaupréttir eða önnur réttindi tengd hlutabréfum í tengslum við starfsmenn og stjórnendur.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur en gildandi jafnréttisstefna félagsins lýsir áherslum félagsins í jafnréttismálum. Markmið stefnunnar er m.a. að gæta ávallt fyllsta jafnræðis starfsmanna óháð kyni, aldri og kynþætti og stuðla að jöfnum tækifærum og réttindum starfsfólks. Þá kemur fram í starfsreglum tilnefningarnefndar Regins hf., sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu, að nefndin skuli hafa að leiðarljósi við mat á framboðum til stjórnar að samsetning hennar beri með sér fjölbreytni og breidd í hæfni, reynslu og þekkingu. Í samþykktum félagsins segir einnig að tryggja skuli að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur hún og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að tryggja sem best skilvirkni í starfsemi, áreiðanlegar fjárhagslegar upplýsingar, hlífni við lög og reglur og fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fara yfir uppgjör m.a. hvort til staðar sé virkt innra eftirlit við gerð reikningsskila. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins og kann að hvort áhættur hafi verið skilgreindar sem tengjast reikningsskilaferlinu. Endurskoðun áhættustefnu er í vinnslu.

Stjórnarháttayfirlýsing frh.:

Stjórnarhættir, frh:

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Heiða Salvarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Dagbjört E. Einarsdóttir lögmaður.

Stjórn félagsins og undirnefndir stjórnar hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2021. Slíkt árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á styrkleika og veikleika í störfum og verklagi og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Helstu þættir sem lagt er mat á eru verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, störf stjórnarmanna og stjórnarformanns. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við störf sín og til að auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Stjórnarmenn voru taldir búa yfir mikill reynslu og þekkingu á sviði stjórnarstarfa og reksturs fyrirtækja.

Á árinu 2021 voru haldnir 31 stjórnarfundir og var hluti þeirra rafrænn. Þrjú fundir voru haldnir án aðkomu stjórnarformanns í tengslum við samþykkt stjórnarmanna á aðkomu að þróunarfélagi. Fimm fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd og þrjú í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndarmanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og árs hlutareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins, en einnig eiga sér stað samtöl og fundir milli hluthafafunda. Forstjóri er formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast staðfest af stjórn þann 1. október 2020.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestavefur.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Reginn

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.). Reginn lítur á sig sem brautryðjanda og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks.

Síðastliðin ár hafa umhverfis- og loftslagsmál fengið aukna athygli og meiri þekking á málefnum hefur orðið til þess að kröfur fjárfesta, leigutaka og annarra hagaðila hafa breyst. Að sama skapi hafa umhverfis- og loftslagsmál haft áhrif á viðskiptalíkan Regins. Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði fólks en tugir þúsunda manna dvelja daglega í fasteignum Regins, ýmist við leik eða störf. Með markvissum aðgerðum í rekstri fasteigna, fjárfestingum, skipulagi, nýbyggingum og með samvinnu við leigutaka getur Reginn átt ríkan þátt í að móta umhverfi fólks þannig að daglegt líf verði betra, ánægjulegra og öruggara. Til að mæta breyttum kröfum hefur Reginn lagt áherslu á að hafa sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins en þar ber helst að nefna umhverfisvottanir fasteigna félagsins, þróun snjallsorps til að hvetja til sorpflokkunar, hvatning til grænna samgangna með auknum hjólageymslum og rafbílaleðslum við fasteignir félagsins, rafrænar undirritanir og aukin upplýsingagjöf til leigutaka með þjónustuvef.

Þegar möguleg áhrif loftslagsbreytinga á Reginn eru skoðuð eru það helst afleiðingar flóða sem gætu haft áhrif á fasteignir félagsins en hluti eigna félagsins eru staðsettar á svæði sem er undir sjávarmáli eða rétt yfir sjávarmáli. Þess ber þó að geta að allt eru þetta nýjar byggingar þar sem við hönnun þeirra hefur verið tekið tillit til hækkunar sjávarmáls. Einnig er möguleiki að öfgar í veðri, stormar og rigning, geti haft áhrif á eignirnar sjálfar og auknið viðhaldsþörf á þeim en byggingar á Íslandi eru byggðar með ákveðnar öfgar í veðri í huga þar sem veðurfar á Íslandi getur verið fjölbreytt.

Reginn hefur skilgreint aðgerðir byggðar á sjálfbærnistefnu sinni með það að markmiði að tryggja að stefnunni og markmiðum hennar sé framfylgt. Gerð er grein fyrir því til hvaða aðgerða var gripið á rekstarárinu í köflunum um umhverfis og félagslega sjálfbærni og stjórnarhætti hér á eftir. Nánar um árangur ársins 2021 í umhverfis- og félagslegum þáttum ásamt stjórnarhátum má sjá í sjálfbærnisráðgjafu Regins sem er aðgengileg á vefsíðu félagsins www.reginn.is.

Sjálfbærnisstefna

Reginn hefur í gildi sjálfbærnistefnu sem staðfest var af stjórn 5. febrúar 2021 sem er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi Regins leggur félagið áherslu á heildarsýn ásamt umhverfislegri, félagslegri og efnahaglegri sjálfbærni. Samhliða setti félagið sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem unnið var að á árinu 2021. Í lok árs 2021 voru markmiðin endurskoðuð með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Árangur í sjálfbærni verður áfram mældur með markvissum hætti og starfsfólk, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir reglulega um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma. Félagið hefur einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks. Felur stefnan m.a. í sér að viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti. Það er trú félagsins að auk þess að bæta samfélagið dragi áhersla á sjálfbærni úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.

Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Félagið leggur megináherslu á fimm heimsmarkmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á: heilsu og vellíðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrga neysla og framleiðsla og aðgerðir í loftslagsmálum. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum Regins í Sjálfbærnisráðgjafu félagsins á vefsíðu þess www.reginn.is



Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Umhverfisleg sjálfbærni

Reginn hefur á undanförunum árum lagt aukna áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri. Hefur félagið farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að markmiði að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund. Helstu neikvæðu umhverfisáhrif félagsins eru losun gróðurhúslofttegunda frá fasteignum þess á rekstrartíma. Fasteignir eru ábyrgar fyrir um það bil þriðjungi af losun gróðurhúslofttegunda á heimsvísu og fellur þessi losun einnig til á rekstrartíma fasteignanna. Sem fasteignafélag sem sér um rekstur í fasteignum í um þriðjungi eignasafns síns er félagið í einstakri aðstöðu til að minnka neikvæð umhverfisáhrif fasteigna sinna. Umhverfisstærðir fasteigna í eigu félagsins er stór þáttur í því að greina þær áhættur sem hver fasteign skapar fyrir umhverfið og er staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna.

Það sem orsakar helst losun gróðurhúslofttegunda í starfsemi Regins er hvers kyns orkunotkun. Félagið hefur því skilgreint orkunotkun sem helsta áhættuþátt í starfsemi félagsins. Einnig hefur sorp og meðhöndlun þess mikil umhverfisáhrif og því er sorp einnig flokkað sem ein af áhættum félagsins. Félagið hefur sett sér lykilmarkmið í tengslum við megináhættur sem eru að draga úr losun gróðurhúslofttegunda, minnka orkunotkun ásamt því að auka flokkunarhlutfall sorps. Lykilmarkmiðin voru endurskoðuð í lok ársins og þau aðlöguð lítillega miðað við reynslu ársins. Áhrif kórónuveirufaraldursins hafa ekki haft áhrif á þau lykilmarkmið sem tengjast megináhættum félagsins í umhverfismálum þar sem orkunotkun er talin vera helsti áhættuþáttur tengdur sjálfbærni í starfsemi félagsins.

Til að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni hefur félagið sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúslofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfssemi fyrirtækisins. Nýta náttúruauðindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegrar orku. Lágmarka innkaup og notkun á vörum sem eru skaðlegar umhverfinu og áhersla lögð á að draga úr magni sorps og auka flokkunarhlutfall þess. Lögð er áhersla á að minnka neikvæð umhverfisáhrif af rekstri í eignum Regins með því að hvetja og styðja viðskiptavinum m.a. með grænum leigusamningum en skrifað var undir fyrsta græna leigusamninginn á árinu 2021. Í byrjun árs 2020 setti félagið sér það markmið að minnka losun gróðurhúslofttegunda um 3% á fermeter fyrir lok árs 2021 miðað við losun árið 2019 og náðist það markmið. Langtímamarkmið er að minnka losun um 10% á fermeter fyrir lok árs 2025 miðað við losun árið 2019. Reginn kolefnisjafnaði losun ársins 2021 hjá Votlendissjóði og Sameinuðu þjóðunum (UN Nations carbon offset platform). Langtímamarkmið félagsins er að sorpflokkunarhlutfall verði komið í 70% í lok árs 2025 en hlutfallið árið 2021 var 45%. Heildarmagn sorps minnkaði á árinu 2021 um 8% samanborið við magn ársins 2019.

Félagsleg sjálfbærni

Með félagslega sjálfbærni að leiðarljósi skal tryggja vellíðan fólks og öruggt og heilbriggt umhverfi. Á það jafnt við innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins, í þágu starfsfólks, leigutaka og gesta þeirra. Gerðar eru reglulegar starfsmannakannanir og leggur félagið áherslu á að huga að góðu og öruggu starfsumhverfi og fækkun veikindadaga starfsmanna. Að sama skapi eru gerðar árlegar þjónustukannanir meðal viðskiptavina félagsins sem miða að því að bregðast við óskum viðskiptavina. Hjá Regin er áhersla lögð á græn sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir verða einnig hafðir í huga við skipulag og hugað að vettvangi til aukinna samskipta.

Megináhættur er tengjast félagslegum þáttum eru heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka, mannréttindi í virðisdeðjunni og mannauðsmál. Reginn hefur sett sér lykilmælikvarða í tengslum við félagslega þætti sem eru að stuðla að öruggu starfsumhverfi og fækka veikindadögum starfsfólks, virða mannréttindi í allri virðisdeðju félagsins ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Markmiðið um fækkun veikindadaga á árinu 2021 miðað við árið 2019 náðist ekki á árinu en veikindadagar voru að meðaltali 6,96 miðað við 4,97 árið 2019 sem er aukning sem nemur 40%. Ástæða aukinna veikindadaga er meiri fjarvera vegna Covid-19 veikinda starfsfólks á árinu 2021 samanborið við árið 2019.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Félagsleg sjálfbærni frh.:

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsfólks eru t.d. haldin námskeið um eldvarnarhættu, skyndihjálp og námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 1. október 2020, er mælt fyrir um að starfsfólk skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavinum, samstarfsfólk og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Reginn virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins sem allir eiga jafnt tilkall til án tillits til kyns, kynþáttar, litarháttar, kynferðis, tungu, trúar, skoðana, þjóðernis, uppruna, eigna, ætternis eða annarra aðstæðna. Til að festa í sessi mikilvægi þessa og sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið því ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja og var nýjum ákvæðum þess efnis bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga árið 2021. Verktökum er þannig gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum. Starfs- og siðareglur félagsins eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins.

Eitt af markmiðum Regins tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu er litið til ákvæða laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna. Viðmið sem lögð eru til grundvallar launaákvörðunum skulu ekki fela í sér kynjamismun. Gildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur voru staðfestar af stjórn 5. febrúar 2021. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu á Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Niðurstaða jafnlaunaúttektar sýnir að heildarlaun karla árið 2021 voru 1,9% hærra en grunnlaun kvenna. Reginn fór í vottunarúttekt á launakerfi félagsins á árinu 2021 og stóðst þá úttekt. Félagið hlaut að auki staðfestingu á jafnréttisáætlun félagsins af Jafnréttisstofu á árinu. Í stjórn Regins 2021 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. sem hægt er að nálgast á vef Kauphallarinnar. Á vefsíðu félagsins, www.reginn.is/fjarfestavefur, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum. Félagið hefur sett sér samkeppnisstefnu þar sem talin eru upp mikilvæg sjónarmið sem fólgin eru í því að starfa í hvívetna eftir lögum og reglum um samkeppni í allri starfsemi félagsins. Samkeppnisstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 1. október 2020 og er aðgengileg á vef félagsins. Félagið hefur einnig sett sér persónuverndarstefnu þar sem fjallað er um tilgang og heimild fyrir vinnslu persónuupplýsinga og varðveislutíma þeirra. Persónuverndarstefnan var samþykkt af stjórn félagsins 1. október 2020 og er aðgengileg á vef félagsins.

Megináhættur eru yfirsýn stjórnar og stjórnenda, viðskiptasiðferði, samskipti við hagaðila og gagnaöryggi. Lykilmælikvarðar eru viðurkenning á góðum stjórnarháttum, formlegt mat á störfum stjórnar ásamt mati á gagnaöryggi. Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2021. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu unnið störf sín af áhuga og samviskusemi. Stjórnarmenn voru taldir búa yfir mikilli reynslu og þekkingu á sviði stjórnarstarfa og reksturs fyrirtækja. Reginn hefur haldið áfram að ýta undir aðgerðir sem efla góða stjórnarhætti en á árinu 2021 fékk Reginn viðurkenningu Stjórnvísis sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2020-2021. Til að auka gagnaöryggi úthýsir félagið vistun gagna til þjónustuaðila sem hafa öryggisvottanir sbr. staðfesta vottun á stjórnunarkerfi upplýsingaöryggis (ISO 27001) frá BSI.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Stjórnarhættir frh.:

Hjá Reginn er hvers kyns spilling, mútur og önnur ólögleg starfsemi ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Með því að framfylgja góðu viðskiptasiðferði á gagnsæjan hátt og í samræmi við verklagsreglur er áhætta þess takmörkuð. Í fyrrgreindum starfs- og siðareglum félagsins kemur fram að stjórnendum og starfsfólki er skylt að láta aldrei einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavina þess. Þess utan er starfsfólk bundið þagnarskyldu og trúnaði um þær upplýsingar sem það kann að verða áskynja í starfi sínu varðandi viðskiptavini félagsins. Starfsfólki ber að tilkynna mögulega hagsmunaárekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns. Á árinu 2021 komu ekki upp nein mál tengd spillingu eða mútum.

Félagið setti sér arðgreiðslustefnu á árinu 2019 þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjung hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Gildandi arðgreiðslustefna var staðfest af stjórn 5. febrúar 2021.

Reginn hefur í gildi verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakönnunar og auðkenningu á leigutökum félagsins sbr. lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun fyrirtækja.

Reginn birtir sérstaka sjálfbærnisráskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2021. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af UFS leiðbeiningum sem Nasdaq, VÍ, Festa, Staðlaráð Íslands og IcelandSIF gáfu út á árinu 2020 sem setja fram mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, samfélagslegra þátta og stjórnarháttar. Reginn notar m.a. stafræna tækni til að tryggja rekjanleika, gagnsæi og skilvirkni við söfnun gagna og miðlun upplýsinga sem tengjast umhverfismálum. Sjálfbærnisráskýrslan er aðgengileg á vefsíðu félagsins www.reginn.is