Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. september 2022

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit	16

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Regins hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótta og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 4.587 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 183.085 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 55.633 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 30,4% í lok september 2022.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 8.868 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022 samanborið við 7.965 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2021.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022 var 6.116 millj. kr. samanborið við 5.497 millj. kr. árið áður.

Fjárfesting í félögum

Þann 3. desember 2021 undirritaði Reginn hf. samning um áskrift að hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf. Eins og tilkynnt var þann 24. september 2021 undirritaði Reginn hf. viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., þáverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflugs fasteignaþróunarfélags. Þann 10. júní 2022 undirrituðu Hagar hf. og Samkeppniseftirlitið sátt vegna viðskiptanna og voru þau staðfest af Samkeppniseftirlitinu í kjölfarið. Þann 31. ágúst 2022 voru viðskiptin framkvæmd og Reginn hf. varð eigandi þriðjungs hlutafjár Klasa ehf. Nánar er fjallað um viðskiptin og um kaup á nýju hlutafé í Klasa ehf. í skýringu 11.

Horfur

Það er mat stjórnar og stjórnenda að einhver óvissa sé í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar.

Stríðsátök í Úkraínu hafa haft áhrif á innlent efnahagslíf síðustu mánuði, þá sér í lagi lengri afgreiðslutíma einstaka aðfanga sem getur haft áhrif á framkvæmdir félagsins. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur hins vegar haldist stöðug sem skýrist m.a. af vexti í komu ferðamanna til landsins og auknum umsvifum efnahagslífsins.

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og - gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins, að fjármagnsgjöldum undanskildum, eru fasteignagjöld og hækkun þeirra fyrir árið 2023 liggur fyrir, en hækkunin nemur um 9,8% á milli ára.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2022 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 3. nóvember 2022.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu
1. janúar - 30. september 2022

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur 2022 1.7.-30.9.	Þriðji ársfjórðungur 2021 1.7.-30.9.	Þrír fjórðungar 2022 1.1.-30.9.	Þrír fjórðungar 2021 1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.937	2.590	8.356	7.500
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		171	162	512	465
Rekstrartekjur	5,6	3.108	2.752	8.868	7.965
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(544)	(509)	(1.717)	(1.556)
Rekstur í fasteignum		(231)	(157)	(625)	(545)
Stjórnunarkostnaður		(127)	(113)	(410)	(367)
Rekstrarkostnaður	5,7	(902)	(779)	(2.752)	(2.468)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.206	1.973	6.116	5.497
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	2.321	1.174	8.650	5.088
Söluhagnaður fjárfestingareigna		78	35	127	164
Afskriftir eigna til eigin nota		(5)	1	(14)	(10)
Rekstrarhagnaður		4.600	3.183	14.879	10.739
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		2	25	20	53
Fjármagnsgjöld		(3.448)	(1.733)	(9.165)	(5.266)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.446)	(1.708)	(9.145)	(5.213)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.154	1.475	5.734	5.526
Tekjuskattur		(231)	(295)	(1.147)	(1.105)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		923	1.180	4.587	4.421
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags		923	1.178	4.587	4.420
Hlutdeild minnihluta		0	2	0	1
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		923	1.180	4.587	4.421
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,51	0,65	2,54	2,43

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

Efnahagsreikningur 30. september 2022

	Skýr.	30.9.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	175.777	161.142
Eignir til eigin nota		250	224
Leigudreifing		541	699
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	11	4.347	0
Fastafjármunir		180.915	162.065
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		648	843
Leigudreifing		16	24
Óinnheimt söluverð		215	66
Handbært fé		1.291	3.034
Veltufjármunir		2.170	3.967
Eignir samtals		183.085	166.032
Eigið fé			
Hlutafé		1.809	1.823
Varasjóðir		16.100	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		33.251	31.894
Óráðstafað eigið fé		4.473	2.740
Eigið fé		55.633	53.043
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	93.634	87.064
Leiguskuldir		3.162	3.172
Tekjuskattsskuldbinding		13.258	12.120
Aðrar langtímaskuldir	11	890	0
Langtímaskuldir		110.944	102.356
Vaxtaberandi skuldir	10	14.944	9.022
Næsta árs afborganir leiguskulda		168	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.396	1.460
Skammtímaskuldir		16.508	10.633
Skuldir samtals		127.452	112.989
Eigið fé og skuldir samtals		183.085	166.032

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. september 2022

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni-hluta	Samtals
1. janúar til 30. september 2021							
Eigið fé 1. janúar 2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872		46.872
Hlutdeild minnihluta						1	1
Heildarhagnaður tímabilsins				4.420	4.420	1	4.421
Fært á bundið eigið fé			5.651	(5.651)			0
Eigið fé 30. september 2021	1.823	16.586	29.525	3.358	51.292	2	51.294
1. janúar til 30. september 2022							
Eigið fé 1. janúar 2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	0	53.043
Heildarhagnaður tímabilsins				4.587	4.587		4.587
Fært á bundið eigið fé			7.357	(7.357)			0
Kaup á eigin bréfum	(14)	(486)			(500)		(500)
Arðgreiðsla (0,82 kr. á hlut)				(1.497)	(1.497)		(1.497)
Arðgreiðsla móttekin frá dótturfélögum			(6.000)	6.000			0
Eigið fé 30. september 2022	1.809	16.100	33.251	4.473	55.633	0	55.633

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2022

	Skýr.	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		4.587	4.421
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(8.650)	(5.088)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(127)	(164)
Afskriftir eigna til eigin nota		14	10
Hrein fjármagnsgjöld		9.145	5.213
Tekjuskattur		1.147	1.105
		6.116	5.497
Breyting á rekstrartengdum eignum		361	(190)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(69)	114
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		6.408	5.421
Innheimtar vaxtatekjur		20	53
Greidd vaxtagjöld		(2.450)	(2.595)
Greitt uppgreiðslugjald		0	(138)
Greiddir vextir af leiguskuld		(126)	(125)
Handbært fé frá rekstri		3.852	2.616
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(11.107)	(3.424)
Söluverð fjárfestingareigna	9	4.887	1.037
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	11	(3.022)	0
Móttekinn arður frá hlutdeildarfélagi		196	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(40)	(24)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		69	646
Fjárfestingarhreyfingar		(9.016)	(1.765)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		(500)	0
Greiddur arður		(1.497)	0
Tekin ný langtímalán	10	7.302	31.154
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	10	(1.767)	(32.658)
Afborganir leiguskulda		(117)	(105)
Fjármögnunarhreyfingar		3.421	(1.609)
Breyting á handbæru fé		(1.743)	(758)
Handbært fé í ársbyrjun		3.034	3.630
Handbært fé í lok tímabilsins		1.291	2.872
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	11	(890)	0
Aðrar langtímaskuldir	11	890	0
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	9	(215)	0
Söluverð fjárfestingareigna	9	215	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	0	(3.817)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	10	0	3.817

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2021.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 3. nóvember 2022.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 9 - mat á fjárfestingareignum.

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir:

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

5. Starfsþáttayfirlit frh.:
Starfsþáttayfirlit 1.1 - 30.9.2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs-verkefni	Atvinnu-húsnæði	Þróunar-eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.527	2.629	3.180	20	0	0	8.356
Rekstur í fasteignum	293	219	0	0	141	(141)	512
Rekstrartekjur	2.820	2.848	3.180	20	141	(141)	8.868
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(696)	(339)	(673)	(9)	0	0	(1.717)
Rekstur í fasteignum	(375)	(250)	0	0	0	0	(625)
Stjórnunarkostnaður	(43)	(44)	(53)	0	(411)	141	(410)
Rekstrarkostnaður	(1.114)	(633)	(726)	(9)	(411)	141	(2.752)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.706	2.215	2.454	11	(270)	0	6.116
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.150	1.865	4.018	617	0	0	8.650
Söluhagnaður fjárfestingareigna	2	71	54	0	0	0	127
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(14)	0	(14)
Rekstrarhagnaður	3.858	4.151	6.526	628	(284)	0	14.879
Hrein fjármagnsgjöld							(9.145)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							5.734
Tekjuskattur							(1.147)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins							4.587

Staða 30. september 2022

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	52.223	47.552	66.382	6.291	0	0	172.448

5. Starfsþáttayfirlit frh.:
Starfsþáttayfirlit 1.1 - 30.9.2021

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

Staða 30. september 2021

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Þróunar- eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	48.431	44.999	57.159	4.520	0	0	155.109

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Leigutekjur af leigusamningum	8.522	7.343
Dreifðar leigutekjur	(166)	157
Leigutekjur samtals	8.356	7.500
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	512	465
Rekstrartekjur samtals	8.868	7.965

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.215	1.184
Tryggingar	127	116
Viðhald og endurbætur	261	234
Orkukostnaður og sorphirða	107	96
Afskriftir og niðurfærsla krafna	55	8
Gjaldfærð laun í rekstri	781	680
Annar rekstrarkostnaður	206	150
Rekstrarkostnaður samtals	2.752	2.468

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Vaxtatekjur	20	53
Vaxtagjöld	(2.433)	(2.397)
Eignfærðir vextir	373	102
Lántökukostnaður	(16)	(223)
Uppgreiðslugjald	0	(138)
Vextir af leiguskuldum	(126)	(125)
Verðbætur	(6.963)	(2.485)
Fjármagnsgjöld samtals	(9.165)	(5.266)
Hrein fjármagnsgjöld	(9.145)	(5.213)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma og voru þau um 3,5% á tímabilinu.

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Félagið hefur áður flokkað eignarhluti í hlutdeildarfélögum og eignarhluti í öðrum félögum sem hluta af fjárfestingareignum. Hlutdeildareignir eru nú færðar sem sér liður í efnahagsreikning í kjölfar kaupa á þriðjungs hlut í Klasa ehf. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðsmats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

9. 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 er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma.

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 fjárfestingaeigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar-eignir í eigu samstæðunnar	Leigu-eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Fært sem eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	(642)	0	(642)
Fjárfesting á tímabilinu	11.479	0	11.479
Selt á tímabilinu	(5.102)	0	(5.102)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	123	123
Matsbreyting tímabilsins	8.766	(116)	8.650
Söluhagnaður af seldum eignum	127	0	127
Staða 30.9.2022	172.448	3.330	175.777
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	7.076	(141)	6.935
Söluhagnaður af seldum eignum	227	0	227
Staða 31.12.2021	157.819	3.323	161.142

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2022:

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	46.596	59.150	13.491	11.343	22.328	4.911	157.819
Endurflokkun	0	0	0	0	0	(642)	(642)
Fjárfesting á árinu	903	1.783	589	5.074	164	2.966	11.479
Selt á árinu	(385)	(1.781)	(1.091)	5	(288)	(1.562)	(5.102)
Matsbreyting ársins	2.043	3.380	726	1.230	770	617	8.766
Söluhagnaður/-tap	2	99	(45)	(5)	76	0	127
Staða 30.9.	49.159	62.631	13.670	17.647	23.050	6.291	172.448
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,9%	5,9%	6,4%	6,3%	5,6%		5,9%

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	10.551	(10.551)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	11.494	(10.329)

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2021:

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446
Endurflokkun	0	2.766	0	0	0	(2.766)	0
Fjárfesting á árinu	606	979	266	32	3.865	2.776	8.524
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
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	5,7%	5,7%	6,2%	6,2%	5,5%		5,8%

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

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2022	31.12.2021
Grænar útgáfur undir skuldabréfaramma	24.816	23.662
Græn bankalán	8.389	8.066
Grænar vaxtaberandi skuldir	33.205	31.728
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	42.705	37.424
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.156	19.883
Aðrar vaxtaberandi skuldir	7.459	7.004
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	108.525	96.039
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	53	47
Vaxtaberandi skuldir	108.578	96.086
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(14.944)	(9.022)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	93.634	87.064

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

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	30.9.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	96.039	90.925
Ný lántaka	7.302	31.157
Yfirtekin lán	0	3.783
Afborganir og uppgreiðsla lána	(1.767)	(33.219)
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(12)	(249)
Verðbætur	6.963	3.642
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	108.525	96.039

11. Breytingar á samstæðunni

Kaup Regins hf. á hlutafé í Klasa ehf.

Reginn hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf., sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember 2021. Áður hafði félagið undirritað viljayfirlýsingu við Haga hf., Klasa ehf. og KLS eignarhaldsfélag ehf., þáverandi eiganda Klasa ehf., um uppbyggingu og rekstur öflugs fasteignaþróunarfélags. Reginn hf. greiddi fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Nánar tiltekið er um að ræða 16 tekjuberandi fasteignir og 4 þróunarreiti sem staðsettir eru við Smáralind, Lágmúla, Garðahraun og Tjarnavelli. Hluti tekjuberandi eignanna var seldur og söluandvirði þeirra, sem nam um 1.100 millj. kr., var hluti viðskiptanna. Framlag Regins hf. til viðskiptanna er metið á 3.912 millj. kr. og er 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 fasteigna í útleigu sem hugsaðar eru til sölu eða frekari þróunar. Verðmæti undirliggjandi eigna Klasa ehf. eftir viðskiptin var um 14,8 ma.kr. og eiginfjárhlutfall félagsins í upphafi um 78%. Þann 10. júní 2022 undirrituðu Hagar hf. og Samkeppniseftirlitið sátt vegna viðskiptanna og voru þau staðfest af Samkeppniseftirlitinu í kjölfarið. Viðskiptin gengu í gegn þann 31. ágúst 2022. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Áhrif viðskiptanna á hagnað fyrir tekjuskatt eru 651 millj. kr. og komu þau að fullu fram í virðismati fjárfestingareigna 30. júní 2022. Bókfært virði eignarhlutar í Klasa ehf. er 3.912 millj. kr.

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2022	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021
Leigutekjur	2.937	2.783	2.636	2.874	2.590
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	171	175	166	176	162
Rekstrartekjur	3.108	2.958	2.802	3.050	2.752
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(544)	(599)	(574)	(554)	(509)
Rekstur í fasteignum	(231)	(195)	(199)	(217)	(157)
Stjórnunarkostnaður	(127)	(137)	(146)	(165)	(113)
Rekstrarkostnaður	(902)	(931)	(919)	(936)	(779)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.206	2.027	1.883	2.114	1.973
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.321	3.902	2.427	1.847	1.174
Söluhagnaður	78	(5)	54	63	35
Afskriftir eigna til eigin nota	(5)	(4)	(5)	(5)	1
Rekstrarhagnaður	4.600	5.920	4.359	4.019	3.189
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	2	14	4	18	25
Fjármagnsgjöld	(3.448)	(3.311)	(2.406)	(1.814)	(1.733)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.446)	(3.297)	(2.402)	(1.796)	(1.708)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.154	2.623	1.957	2.223	1.475
Tekjuskattur	(231)	(525)	(391)	(472)	(295)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	923	2.098	1.566	1.751	1.180
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	923	2.098	1.566	1.752	1.178
Hlutdeild minnihluta	0	0	0	(1)	2
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	923	2.098	1.566	1.751	1.180
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,51	1,16	0,86	0,96	0,65