

Reginn hf.
Ársreikningur samstæðunnar
2022

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur
Kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra.....	2
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022.....	11
Efnahagsreikningur 31.desember 2022	12
Eiginfjárfirlit árið 2022.....	13
Sjóðstremisýfirlit ársins 2022.....	14
Skýringar.....	15
Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)	36
Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað).....	37
Ófjárhagslegar upplýsingar (óenduðskoðað)	40
Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað).....	43

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reginn hf. („Reginn“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Regins og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 16 dótturfélög. Reginn 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, viðskiptavinum og umhverfisvottun 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 viðskiptalikans 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, Opinberir aðilar og Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður. Félagið á 100 fasteignir sem alls eru um 373 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 hefur eftirspurn eftir húsnæði félagsins verið góð á árinu. Í lok árs var lítið um laus rými í safni félagsins og endurspeglar hátt útleiguhlutfall félagsins það. Útleiguhlutfall félagsins var 98% í lok ársins 2022. Félagið hefur undanfarin ár sett markmið um hlutdeild opinberra aðila af leigutekjum og hefur sú hlutdeild haldist nokkuð stöðug síðustu misseri. Á árinu 2022 voru 32% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið 42%. Afkoma ársins var í takt við uppfærða rekstraráætlun sem birt var í kjölfar hálfársuppgjör í ágúst 2022.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en gerðir voru 79 leigusamningar á árinu fyrir um 25.997 m².

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 tryggu aðgengi að lánsfjármagni.

Starfshættir

Verslun og þjónusta

Innan þessa starfshætti er starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmiss konar 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 og/eða heimili. Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst en með opnuninni bættust þrjár nýjar verslanir og sjö veitingastaðir við Hafnartorg. Útleiguhlutfall Hafnartorgs var 91% í lok árs en heildarútleigufremtrar nema um 9.000 m². Veltuaukning rekstraraðila á Hafnartorgi nam 53% milli ára. Mikill uppgangur hefur verið í verslun á Íslandi undanfarin þrjú ár. Þrátt fyrir aukna samkeppni frá netverslun, bæði innlendri og erlendri, hefur innlend verslun styrkt sig í sessi. Útleiguhlutfall í Smáralind er 99,5% og var velta ársins á pari við 2021 sem var veltumesta ár í Smáralind frá upphafi. Smáralind skoraði hæst í ánægjuvöginni yfir verslunarmiðstöðvar á árinu, þriðja árið í röð.

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 þeim 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 starfshætti eru Egilshöll í Grafarvogi, skólamannvirki í Hafnarfirði, leikskólar í Garðabæ, Reykjavík og Hafnarfirði og Hjúkrunarheimilið Sóltún. Í dag er um þriðjungur af eignasafni Regins í leigu til opinberra aðila og er stærsti leigutakinn Reykjavíkurborg, hvort sem

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra frh.

litið er til fermetra eða tekna, en um 15% af tekjum Regins koma frá Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 11% af heildartekjum.

Atvinnuhúsnæði og almennur leigumarkaður

Innan þessa starfspáttar 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 2022 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 Katrínartúni 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 starfspáttarins eru Kvika banki, Verkís, Landsbankinn, Íslandsbanki, Hótel Kea og Hótel Klettur.

Sjálfbærni

Áhersla á sjálfbærnistefnu félagsins hefur opnað ný tækifæri og leitt af sér spennandi viðfangsefni og nýsköpun. Sjálfbærnistefna Regins er leiðarljós í starfsemi félagsins og byggir á sjö af Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á. Félagið hefur sett sér mælanleg markmið sem eru endurskoðuð reglulega og náðust flest markmið á árinu 2022.

Reginn hlaut Hvátningarverðlaun Creditinfo og Festu fyrir framúrskarandi sjálfbærni í október 2022. Í umsögn dómnefndar kom fram að margt sem Reginn er að gera á þessu sviði sé eftirtektarvert og hvetjandi fyrir aðra.

Vinna við fjölmörg verkefni hófst á árinu og öðrum lauk. Grænir leigusamningar bættust við vöruúrval félagsins árið 2021 en þeir stuðla að aukinni sjálfbærni í rekstri leigurýma og fækkun kolefnisspora. Reginn hefur unnið áfram að því á árinu 2022 að kynna græna leigusamninga fyrir viðskiptavinum félagsins. Snjallsorp var innleitt í Smáralind og vinna hafin við innleiðingu við fleiri fasteignir félagsins. Áfram var lögð áhersla á þekkingaröflun og menntun starfsmanna á sviði sjálfbærni, en starfsmenn sóttu bæði námskeið og fyrirlestra á árinu og var mannauður eflur með ráðningu sérfræðinga á þessu sviði.

Í ársbyrjun 2022 voru tvær af stærstu byggingum félagsins komnar með BREEAM In-use vottun þ.e. Smáralind og Katrínartún við Höfðatorg og í janúar 2022 bættist Borgartún 8-16 í hóp umhverfsvottaðra eigna félagsins. Með þeim áfanga er 27% af eignasafni félagsins með BREEAM In-Use vottun. Á árinu var unnið að BREEAM In-use vottun Egilshallar og endurvottun Smáralindar en von er á þeim fyrri hluta árs 2023. Gert var ráð fyrir samþykkt á umsóknum á árinu 2022 en vegna mikilla anna hjá vottunaraðilum hefur yfirferð umsókna tafist. Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að innan fárra ára verði um helmingur fasteignasafns Regins með umhverfsvottun. Vottun eignasafnsins er meðal annars forsenda og grunnur að góðum árangri í grænni fjármögnun.

Fasteignapróunarfélagið Klasi ehf.

Viðskipti um kaup á þriðjungs eignarhlut í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf. voru frágenginn þann 31. ágúst 2022 en ásamt Reginn halda Hagar hf. og KLS eignarhaldsfélag ehf. á þriðjungshlut hvor. Eðli og tilgangur viðskiptanna er að Klasi þrói áfram þær fasteignir og lóðir sem Reginn og Hagar hf. lögðu til við kaup á nýju hlutafé sem og þær þróunareignir sem fyrir voru í Klasa ehf. Um er að ræða fjölmörg og umfangsmikil fasteignapróunarverkefni sem henta betur til þróunar, uppbyggingar og sölu innan sérhæfðs fasteignapróunarfélags. Reginn hf. greiddi fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Nánar tiltekið var um að ræða 16 tekjuberandi fasteignir og 4 þróunarreiti sem staðsettir eru við Smáralind, Lág múla, Garðahraun og Tjarnavelli. Hluti tekjuberandi eignanna var seldur fyrir afhendingu og söluandvirði þeirra, sem nam um 1.100 millj. kr., var hluti viðskiptanna. Framlag Regins hf. til viðskiptanna var metið á 3.912 millj. kr. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Nánar er fjallað um viðskiptin um kaup á nýju hlutafé í Klasa í skýringu 10.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra frh.

Fjármögnun

Árið 2022 litaðist af hækkandi vöxtum og verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið sótti samtals 14.990 millj.kr af nýrri fjármögnun á árinu sem nýtt var að hluta til endurfjármögnunar eldri óhagstæðari lána en einnig til fjármögnunar á eignakaupum. Þar af voru tveir nýir skuldabréfaflokkar að fjárhæð 10.700 millj.kr. Skuldabréf sem gefið var út árið 2012 til fjármögnunar á Kvikmynda- og Knatthöll ehf. (Egilshöll) var endurfjármagnað með nýju grænu skuldabréfi að fjárhæð 7.700 millj.kr. Græn fjármögnun nam 38% í lok árs 2022 samanborið við 33% í lok árs 2021. Í júní 2023 er á gjalddaga grænn ÓVT skuldabréfaflokkur, REGINN23 GB að fjárhæð 4.380 millj.kr. en skuldabréfið er hluti af almenna tryggingarfyrikkomulaginu. Stjórnendur telja að miðað við eftirspurn á skuldabréfamörkuðum eftir fyrirtækjaskuldabréfum, sem og aðgengi félagsins bankafjármögnun og lánalínum sé endurfjármögnunaráhætta vegna gjalddaga ársins 2023 takmörkuð.

Horfur

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 kostnaðurlíður félagsins, að fjármagnsgjöldum fráöldum, eru fasteignagjöld og hækkun þeirra fyrir árið 2023 liggur fyrir, en hækkunin nemur 9,8% á milli ára.

Stríðsátök í Úkraínu hafa haft áhrif á innlent efnahagslíf síðustu misserin, 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 í efnahagslífinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 12.197 millj.kr á árinu 2022 (2021:11.015 millj.kr). Þar af voru leigutekjur ársins 11.508 millj.kr. Birt rekstraráætlun fyrir árið 2022 gerði ráð fyrir að leigutekjur yrðu 11.200-11.400 millj.kr. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 3.829 millj.kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu 8.368 millj.kr. árið 2022 (2021: 7.611 millj.kr.). Birt rekstraráætlun fyrir árið 2022 gerði ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 8.100 - 8.300 millj.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 5.993 millj.kr., söluhagnaður af sölu fjárfestingareigna 126 millj.kr. og afskriftir af eignum til eigin nota 21 millj.kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 10.970 millj.kr. og tekjuskattur 787 millj.kr. Hagnaður ársins var 2.914 millj.kr. (2021: 6.171 millj.kr). Hagnaður á hlut var 1,61 árið 2022 (2021: 3,39).

Heildareignir samstæðunnar námu 181.337 millj.kr. í árslok 2022 (2021: 166.032 millj.kr) samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 170.425 millj.kr. (2021: 161.142 millj.kr). Eigið fé félagsins var 53.960 millj.kr. í lok árs (2021: 53.043 millj.kr.). Þar af var hlutfé félagsins 1.809 millj.kr. og hlutdeild minnihluta var 0,5 millj.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 29,8% í lok árs (2021: 31,9%). Vaxtaberandi lán voru í árslok árs 109.088 millj.kr. þar af voru 7.826 millj.kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 1.369 millj.kr og ónýttar lánsheimildir 4.700 millj.kr. Ársverk voru 58 og 62 stöðugildi í árslok.

Handbært fé frá rekstri var 4.911 millj.kr. (2021: 4.162 millj.kr.). Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 11.748 millj.kr. á árinu 2022 (2021: 8.524 millj.kr.). Tekin voru ný lán fyrir 14.990 millj.kr. og greiddi félagið upp óhagstæð lán fyrir 7.616 millj.kr. Af teknum nýjum lánum voru 7.700 millj.kr. græn fjármögnun.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 29.

Arðgreiðslustefna Regins 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 til áhrifa þróunar á áhættulausum vöxtum á árinu 2022 á eiginfjárhlutfall félagsins, sem er í lok árs við innri viðmið félagsins, sem og áframhaldandi óvissu á vaxtamörkuðum leggur stjórn félagsins til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2023. Þá er vísað til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra frh.

Hlutafé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.823.152.097 kr. Þar af á félagið eigin bréf af nafnvirði 13.605.127 kr. Hlutaféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 457 í ársbyrjun en 522 í árslok. Eignarhlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	10,67%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	10,56%
Brú lífeyrissjóður	10,17%
Birta lífeyrissjóður	8,75%
Gildi lífeyrissjóður	7,88%
Stapi lífeyrissjóður	4,56%
Arion banki hf.	3,99%
Festa - lífeyrissjóður	3,97%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,93%
Brimgarðar ehf.	3,91%

Stjórn félagsins virkjaði þann 7. febrúar 2022 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 10. mars 2021 og síðar á aðalfundi 10. mars 2022. Endurkaupin áttu að nema að hámarki 15.060.241 hlutum, þó þannig að heildar kaupverð yrði ekki hærra en 500 millj. kr. í lok júní 2022 og að eigin hlutir færu ekki umfram 0,83% af heildarhlutafé félagsins. Endurkaupaáætluninni lauk þann 6. maí 2022. Félagið fjárfesti samtals í 13.605.127 hlutum sem nemur 0,75% af heildarhlutafé félagsins og var heildarfjárfesting 500 millj. kr. Félagið á 13.605.127 eigin hluti eða 0,75% af útgefnu hlutafé 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.

Á aðalfundi félagsins 10. mars 2022 var samþykkt að greiddur yrði út arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 1.500 millj. kr. Arðgreiðsludagur var 6. apríl 2022.

Fjallað er um breytingar á eigin fé í eiginfjárfirliti og 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 2022 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, Benedikt Olgeirsson, 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 43% og karla 57%.

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Félagið hefur útbúið sérstaka sjálfbæriskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2022. Sjálfbæriskýrslan 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.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra frh.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Regins hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. 9676000V0KP4AUXNSZ66-2022-12-31-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 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022.

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 2022 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 9. febrúar 2023.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Regins hf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2022. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning þann 31. desember 2022, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2022, efnahag hennar 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2022, 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 skýrsla sem við höfum afhent endurskoðunarnefnd félagsins í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópusambandsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

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.

Lykilatriði endurskoðunarinnar

Lykilatriði endurskoðunarinnar eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins fyrir árið 2022. 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.

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2022 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 173.739 millj. kr. eða 96,0% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2022. Matsbreyting ársins var jákvæð um 5.993 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 eiginfjárlag.

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 ársfjórðungayfirlit, óendurskoðuð stjórnarháttayfirlýsing, óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar og óendurskoðaðar skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila. 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 hættunarnar 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 álit okkar.

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.

Áritun óháðs endurskoðanda frh.

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 lyklatríði 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 vega 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 samstæðuársreikningur Regins hf. fyrir árið 2022 með skráarheitið "9676000VOKP4AUXNSZ66-2022-12-31-is.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 álitum 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 2022 með skráarheitið "9676000VOKP4AUXNSZ66-2022-12-31-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.

Kópavogur, 9. febrúar 2023

Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Leigutekjur		11.508	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		689	641
Rekstrartekjur	4,5	12.197	11.015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(2.325)	(2.110)
Rekstur í fasteignum		(879)	(762)
Stjórnunarkostnaður		(626)	(532)
Rekstrarkostnaður	4,6	(3.829)	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		8.368	7.611
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	5.993	6.935
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	126	227
Afskrift eigna til eigin nota	12	(21)	(15)
Rekstrarhagnaður		14.466	14.758
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		112	71
Fjármagnsgjöld		(11.082)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(10.970)	(7.010)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi	10	205	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.701	7.748
Tekjuskattur	19	(787)	(1.577)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		2.914	6.171
Skipting hagnaðar / heildarafkomu			
Hluthafar móðurfélags		2.914	6.172
Hlutdeild minnihluta	15	(0)	(1)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		2.914	6.171
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	16	1,61	3,39

Skýringar á bls. 15-35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	173.739	161.142
Eignir til eigin nota	12	246	224
Leigudreifing	5	525	699
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum	10	4.552	0
Fastafjármunir		179.063	162.065
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	905	933
Handbært fé	14	1.369	3.034
Veltufjármunir		2.274	3.967
Eignir samtals		181.337	166.032
Hlutfé		1.809	1.823
Varasjóður		16.100	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		31.877	31.894
Óráðstafað eigið fé		4.174	2.740
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins	15	53.960	53.043
Hlutdeild minnihluta		1	0
Eigið fé	15	53.960	53.043
Vaxtaberandi skuldir	17	101.262	87.064
Leiguskuld	18	3.141	3.172
Tekjuskattskuldbinding	19	12.907	12.120
Aðrar langtímaskuldir	10	890	0
Langtímaskuldir		118.200	102.356
Vaxtaberandi skuldir	17	7.826	9.022
Næsta árs afborgun leiguskuldar	18	173	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.178	1.460
Skammtímaskuldir		9.177	10.633
Skuldir samtals		127.377	112.989
Eigið fé og skuldir samtals		181.337	166.032

Skýringar á bls. 15-35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2022

	Hlutfé	Vara- sjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráð- stafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
Árið 2021							
Eigið fé 1.1.2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872		46.872
Hlutdeild minnihluta				(1)	(1)	1	0
Hagnaður og heildar - hagnaður tímabilsins				6.172	6.172	(1)	6.171
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			8.020	(8.020)			0
Eigið fé 31.12.2021	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	0	53.043
Árið 2022							
Eigið fé 1.1.2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043	0	53.043
Hlutdeild minnihluta				(1)	(1)	1	0
Hagnaður og heildar - hagnaður tímabilsins				2.914	2.914	0	2.914
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			5.983	(5.983)	0		0
Kaup á eigin bréfum	(14)	(486)			(500)		(500)
Arðgreiðsla (0,82 kr á hlut)				(1.497)	(1.497)		(1.497)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(6.000)	6.000	0		0
Eigið fé 31.12.2022	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960	1	53.960

*Sundurliðun varasjóða má finna í skýringu 15.

Skýringar á bls. 15-35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma ársins		2.914	6.171
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	(5.993)	(6.935)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11	(126)	(227)
Afskriftir eigna til eigin nota	12	21	15
Hrein fjármagnsgjöld	9	10.970	7.010
Afkoma hlutdeildarféлага	10	(205)	0
Tekjuskattur	19	787	1.577
		8.368	7.611
Breyting á rekstrartengdum eignum		238	(201)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(303)	284
		8.303	7.694
Innheimtar vaxtatekjur		112	71
Greidd vaxtagjöld		(3.300)	(3.272)
Greiddir vextir af leiguskulda	18	(167)	(167)
Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald		(38)	(164)
Handbært fé frá rekstri		4.911	4.162
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9,11	(11.748)	(4.496)
Söluverð fjárfestingareigna	11	5.069	1.454
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	10	(3.021)	0
Móttækinn arður frá hlutdeildarfélagi	10	196	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)	12	(44)	(87)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		69	574
Fjárfestingarhreyfingar		(9.479)	(2.555)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum	15	(500)	0
Greiddur arður	15	(1.497)	0
Tekin ný lán	17	14.959	31.157
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	17	(9.900)	(33.219)
Afborganir leiguskulda	18	(159)	(141)
Fjármögnunarhreyfingar		2.903	(2.203)
Breyting á handbæru fé		(1.665)	(596)
Handbært fé í ársbyrjun		3.034	3.630
Handbært fé í árslok	14	1.369	3.034
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	10	(890)	
Aðrar langtímaskuldir	10	890	
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	11	(103)	
Söluverð fjárfestingareigna	11	103	
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11		(3.817)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	11		3.817

Skýringar á bls. 15-35 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2022 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 viðbótarkrafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 30.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 9. febrúar 2023.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur hafa metið rekstrarhæfi samstæðunnar. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur hennar sé tryggður og hún vel í stakk búin til að mæta skuldbindingum sínum í fyrirsjáanlegri framtíð. Ársreikningurinn er því settur fram miðað við áframhaldandi starfsemi.

c. Grundvöllur matsaðferða

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

d. 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.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samstæðuársreikningsins 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 yfirferanlegu 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.

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.

Skýringar, frh.:

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. afleidd 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 2022 voru engar endurflokkningar á milli stiga (2021: engar endurflokkningar á milli stiga). Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 11 um fjárfestingareignir.

4. 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 ótekjuberandi eignir sem hefur hingað til verið haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tekjuberandi. Í kjölfar kaupa á þriðjungshlut í Klasa ehf. eru þróunareignir nú færðar undir aðra starfspátti félagsins, en samtals voru eignir að virði 2.367 millj. kr. flokkaðar sem þróunareignir þann 31.12.2022, sjá nánar í skýringu 11. Annað eru þóknunartekjur vegna hlutdeildar dótturfélaga í yfirstjórn. Fjármunatekjur og – gjöld, hlutdeild í hagnaði hlutdeildarfélagi og tekjuskatt er ekki úthlutað á starfspátti þar sem þessir liðir eru hluti af rekstri samstæðunnar. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdastjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra.

Starfspáttir:

- Verslun og þjónusta: Starfsemi sem tengist verslun og afþreyingu ásamt ýmiss konar þjónustustarfsemi.
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum: Útleiga til opinberra aðila og rekstur í fasteignum þar sem það á við.
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður: Skrifstofuhúsnæði í eignasafni félagsins sem ekki er leigt út til opinberra aðila, skrifstofusetur, allt iðnaðar-, geymslu- og lagerhúsnæði, auk hótela félagsins.

Skýringar, frh.:

Starfspáttayfirlit 2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals 2022
Leigutekjur	3.517	3.535	4.456			11.508
Rekstur í fasteignum	398	289	2	283	(283)	689
Rekstrartekjur	3.915	3.824	4.458	283	(283)	12.197
Rekstrarkostnaður						
fjárfestingareigna	(898)	(488)	(939)			(2.325)
Rekstur í fasteignum	(534)	(345)	0			(879)
Stjórnunarkostnaður	(87)	(87)	(109)	(626)	283	(626)
Rekstrarkostnaður	(1.519)	(920)	(1.048)	(626)	283	(3.829)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.396	2.904	3.410	(343)	0	8.368
Matsbreyting						
fjárfestingareigna	1.945	1.242	2.805	0	0	5.993
Söluhagnaður						
fjárfestingareigna	2	71	53	0	0	126
Afskriftir eigna til eigin nota					(21)	(21)
Rekstrarhagnaður	4.343	4.217	6.268	(343)	(21)	14.466
Hrein fjármagnsgjöld						(10.970)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага						205
Hagnaður fyrir tekjuskatt						3.701
Tekjuskattur						(787)
Hagnaður og heildarafkoma ársins						2.914
Staða 31. desember 2022						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	56.695	47.135	66.595	0	0	170.425

Starfspáttayfirlit 2021

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- 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	0	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							(7.010)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							7.748
Tekjuskattur							(1.577)
Hagnaður og heildarafkoma ársins							6.171
Staða 31. desember 2021							
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	49.541	45.406	57.962	4.910	0	0	157.819

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2022	2021
Rekstrartekjur af fastleigusamningum	10.831	9.580
Leigutekjur af veltutengdum samningum	781	649
Dreifðar leigutekjur	(105)	145
Leigutekjur samtals	11.508	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	689	641
Rekstrartekjur samtals	12.197	11.015

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir flestir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 6 ár (2021: 7 ár).

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. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga í lok árs er 618 millj. kr. (2021: 723 millj. kr.). Koma 93 millj. kr. (2021: 24 millj. kr.) til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 525 millj. kr. (2021: 699 millj. kr.) til lækkunar tekna síðar.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölu í árslok 2022 (í árslok 2021). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2022	2021
Leigugreiðslur 2022		9.301
Leigugreiðslur 2023	10.702	8.403
Leigugreiðslur 2024	9.710	7.739
Leigugreiðslur 2025	8.982	7.111
Leigugreiðslur 2026	8.292	6.532
Leigugreiðslur 2027	6.534	4.992
Eftir meira en 5 ár	32.846	22.841
	77.066	66.919

Um 15% af leigutekjum samstæðunnar 2022 (2021:15%) komu frá stærsta leigutakanum Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 11% af heildartekjum (2021:12%). Reykjavíkurborg og íslenska ríkið flokkast undir starfspáttinn samstarfsverkefni við opinbera aðila.

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2022	2021
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.613	1.584
Tryggingar	168	156
Viðhald og endurbætur	404	319
Orkukostnaður og sorphirða	145	137
Afskriftir og niðurfærsla krafna	43	32
Laun og launatengd gjöld	1.057	922
Annar rekstrarkostnaður	399	254
Rekstrarkostnaður samtals	3.829	3.404

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2022	2021
Laun	860	752
Lífeyrisiðgjöld	117	101
Önnur launatengd gjöld	80	69
Laun og launatengd gjöld samtals	1.057	922

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	416	310
Rekstur í fasteignum	237	239
Stjórnunarkostnaður	404	373
Laun og launatengd gjöld samtals	1.057	922

Ársverk	58	58
Stöðugildi í lok árs	62	61

8. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:

	2022	2021
Endurskoðun ársreikninga	20	16
Könnun árshlutareikninga	2	3
Önnur staðfestingarvinna	5	1
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	27	20

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022	2021
Vaxtatekjur	112	71
Fjármunatekjur samtals	112	71
Vaxtagjöld	(3.330)	(3.124)
Eignfærðir vextir	395	211
Lántökukostnaður	(27)	(221)
Uppgreiðslugjald	0	(138)
Vextir af leiguskuld	(167)	(167)
Verðbætur	(7.953)	(3.642)
Fjármagnsgjöld samtals	(11.082)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	(10.970)	(7.010)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur miðar við 3,5% VTR meðalvexti og tekur mið af meðalkjörum á fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum**Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%**

Reginn hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að 1/3 af hlutafé í fasteignapróunarfélaginu Klasi ehf., sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember 2021 og gengu viðskiptin í gegn þann 31. ágúst 2022. Félagið greiddi fyrir sinn hlut í Klasi ehf. með eignasafni að verðmæti 3.912 millj. kr. sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Framlag Regins hf. til viðskiptanna var metið á 3.912 millj. kr. þar af voru 1.100 millj. kr. greiddar með peningum og 890 millj. kr. eru ógreiddar og færðar sem aðrar langtímaskuldir í efnahagsreikningi. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasi ehf.

Heildareignir Klasi ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2022 voru 15.375 millj.kr. og eiginfjárlutfall 79%.

Grunnur I ehf. eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smárabyggð í Kópavogi. Heildareignir Grunnus I ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2022 voru 2.460 millj.kr. og eiginfjárlutfall 89%.

Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum greinist þannig:

	2022	2021
Bókfært verð 1.1	0	0
Endurflokkað sem eignarhlutur í hlutdeildarfélagi	631	0
Áhrif hlutdeildarfélaga	205	0
Fjárfesting í Klasa ehf.	3.912	0
Arðgreiðsla frá Grunni I ehf.	(196)	0
Bókfært verð 31.12.	4.552	0

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, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Félagið hefur hingað til flokkað eignarhluti í hlutdeildarfélögum sem hluta af fjárfestingareignum. Hlutdeildarfélög eru nú færð sem sér liður í efnahagsreikning í kjölfar kaupa á þriðjung hlut í Klasa ehf.

Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum 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 (2021: 30 ára).

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtrygðs ríkistrygðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma.

Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% (2021:70%) til framtíðar. Áhrif breytingar skuldsetningarhlutfalls á virðismatið eru 592 millj. kr. til hækkunar.

Í lok árs 2021 var gert ráð fyrir að áhrif COVID-19 faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi myndi vara til 2023-2024. Ekki er lengur gert ráð fyrir að tekjur í ferðatengdri þjónustu verði fyrir áhrifum af COVID-19 faraldrinum. Vegna minnkandi óvissu vegna COVID-19 faraldursins á árinu 2022 var dregið úr áhættuálagi í matinu við gerð matsins í öðrum ársfjórðungi 2022.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2021: 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 5.993 millj. kr. (2021: 6.935 millj. kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar og hækkun ávöxtunarkröfu.

Skýringar, frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna 2022:	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Endurflokkað sem eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	(642)	0	(642)
Fjárfesting á tímabilinu	12.143	0	12.143
Selt á tímabilinu	(5.172)	0	(5.172)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	149	149
Matsbreyting tímabilsins	6.151	(158)	5.993
Söluhagnaður/-tap	126	0	126
Staða 31.12.2022	170.425	3.314	173.739

Sundurliðun 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	7.076	(141)	6.935
Söluhagnaður/-tap	227	0	227
Staða 31.12.2021	157.819	3.323	161.142

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum og- skuldum í skýringu 18.

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 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	4.024	0	0	0	0	(4.666)	(642)
Fjárfesting á árinu	335	191	454	5.004	0	1.724	7.707
Endurbætur á árinu	625	2.003	158	81	225	1.345	4.436
Selt á árinu	(385)	(1.851)	(1.091)	5	(288)	(1.562)	(5.172)
Matsbreyting ársins	1.651	1.742	770	1.078	295	616	6.151
Söluhagnaður/-tap	2	98	(45)	(5)	76	0	126
Staða 31.12	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2022:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	1.150-14.800	1.150-6.200	1.300-3.150	2.770-6.360	1.500-5.540	
Áætluð meðaleiga á leigu- fermetra á mán. í kr.	3.110	3.213	1.946	4.501	2.888	3.020
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC)	5,7%-7,1%	5,6%-8,3%	5,8%-7,6%	6,3%-7,1%	5,6%-6,5%	
Vegið meðaltal	6,1%	6,0%	6,5%	6,4%	5,8%	6,1%

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2022	2021
Viðskiptakröfur	592	671
Leigudreifing, sjá nánar skýr. 5	93	24
Óinnheimt söluverð	103	66
Aðrar skammtímakröfur	117	172
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	905	933

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (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.

15. Eigið fé

Hlutfé

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

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.823 millj. kr. í árslok 2022 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Stjórn félagsins virkjaði þann 7. febrúar 2022 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 10. mars 2021 og síðar á aðalfundi 10. mars 2022. Endurkaupin áttu að nema að hámarki 15.060.241 hlutum, þó þannig að heildarhluðverð yrði ekki hærra en 500 millj. kr. í lok júní 2022 og að eigin hlutir færu ekki umfram 0,83% af heildarhlutfé félagsins. Endurkaupaáætluninni lauk þann 6. maí 2022. Félagið fjárfesti samtals í 13.605.127 hlutum sem nemur 0,75% af heildarhlutfé félagsins og var heildarfjárfesting 500 millj. kr. Félagið á 13.605.127 eigin hluti eða 0,75% af útgefnu hlutfé 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 hlutfé.

Varasjóður

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

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutfélög 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 hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Varasjóðir greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs reikningur	Varasjóður samts
Staða 1.1.2022	457	16.129	16.586
Breytingar á árinu	0	(486)	(486)
Staða 31.12.2022	457	15.643	16.100

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% hlutfjár í einkahlutfélaginu 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. Hlutfé 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 hlutfjárukninguna 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 fjárfestingaeignum undir 65%.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundum 18. janúar 2023.

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.

Á aðalfundi félagsins 10. mars 2022 var samþykkt að greiddur yrði út arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 1.500 millj. kr. Arðgreiðsludagur var 6. apríl 2022.

Með vísan til áhrifa þróunar á áhættulausum vöxtum á árinu 2022 á eiginfjárlutfall félagsins, sem er í lok árs við innri viðmið félagsins, sem og áframhaldandi óvissu á vaxtamörkuðum leggur stjórn félagsins til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2023. Þá er vísað til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins.

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 hlutfjár. 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.

	2022	2021
Hagnaður ársins	2.914	6.171
Hlutfé í ársbyrjun	1.823	1.823
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(14)	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.813	1.823
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,61	3,39

17. Vaxtaberandi skuldir

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

	2022	2021
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	32.661	23.662
Græn bankalán	8.388	8.066
Grænar vaxtaberandi skuldir	41.049	31.728
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	42.846	37.424
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.186	19.883
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	0	7.004
Aðrar vaxtaberandi skuldir	68.032	64.311
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	109.081	96.039
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	7	47
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(7.826)	(9.022)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	101.262	87.064

Skýringar, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjalddagi	Vegnir vextir 2022	Bókfært verð 2022	Vegnir vextir 2021	Bókfært verð 2021
Verðtryggðar skuldir	2022			3,80%	7.004
Verðtryggðar skuldir	2026	3,43%	12.338	2,73%	11.283
Verðtryggðar skuldir	2027	2,06%	18.053	1,74%	13.005
Verðtryggðar skuldir	2029	1,06%	3.151		
Verðtryggðar skuldir	2030	2,06%	12.012	2,06%	11.390
Verðtryggðar skuldir	2037	3,04%	7.776		
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	8.230	3,68%	7.834
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	19.453	3,60%	18.200
Verðtryggðar skuldir	2050	2,50%	13.703	2,50%	12.843
Alls		2,80%	94.716	2,82%	81.559
Óverðtryggðar skuldir	2023	3,10%	4.380	3,10%	4.380
Óverðtryggðar skuldir	2025	7,75%	9.985	4,30%	10.100
Alls		6,33%	14.365	3,94%	14.480
Vaxtaberandi skuldir samtals			109.081		96.039

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	2022	2021
Afborgun 2022		9.022
Afborgun 2023	7.826	7.118
Afborgun 2024	3.530	2.810
Afborgun 2025	12.319	11.592
Afborgun 2026	10.977	11.986
Afborgun 2027	19.627	12.090
Afborganir síðar	54.802	41.421
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	109.081	96.039

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2022. Tekin voru ný lán fyrir 15 ma.kr. (2021: 31 ma.kr.) bæði í formi skuldabréfa og bankalána. Félagið greiddi á móti upp óhagstæðari lán fyrir 8 ma.kr. (2021: 28 ma.kr.) Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 33.574 millj.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2023.

Reginn hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. 100 ma.kr. skuldabréfanna 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 græn fjármögnun 41.094 millj.kr. (2021: 31.728 millj.kr.).

	2022	2021
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	96.039	90.925
Ný lántaka	14.990	31.157
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	3.783
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(9.900)	(33.219)
Breyting á lántökukostnaði	(1)	(249)
Verðbætur	7.953	3.642
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	109.081	96.039

18. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigueignir 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 leiguskuldu í efnahagsreikning.

Skýringar, frh.:

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

Leigueignir	2022	2021
Staða 1.1.	3.323	3.732
Breyting vegna endurmats leiguskulda	149 (	268)
Matsbreyting tímabilsins	(158) (	141)
Staða 31.12.	3.314	3.323

Leiguskuldir	2022	2021
Staða 1.1.	3.323	3.732
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	149 (	268)
Afborganir leiguskulda	(159) (	141)
Næsta árs afborgun leiguskulda	(173) (	151)
Staða 31.12.	3.141	3.172

Fjárhæðir í rekstrarreikningi	2022	2021
Matsbreyting	(159) (	141)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(167) (	167)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(326) (	308)

Fjárhæðir í sjóðstreymi	2022	2021
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(167) (	167)
Afborganir leiguskulda	(159) (	141)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(326) (	308)

Leiguskuldir	2022	2021
Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár		
Afborgun 2022		151
Afborgun 2023	173	157
Afborgun 2024	174	158
Afborgun 2025	114	103
Afborgun 2026	21	19
Hrein fjárfesting í leigusamningum	482	588

19. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

	2022	2021
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.701	7.748
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 740	20,0% 1.550
Áhrif skattalegra leiðréttinga	1,3% 46	0,4% 27
Virkur tekjuskattur	21,3% 787	20,4% 1.577

Skýringar, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2022	2021
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	12.120	10.587
Áhrif fjárfestingar í fasteignafélögum	0 (	52)
Tekjuskattur til greiðslu	0	8
Tekjuskattur ársins	787	1.577
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	12.907	12.120

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	14.245	13.314
Viðskiptakröfur	(19)	(14)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.319)	(1.180)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	12.907	12.120

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2022	2021
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2022	0	89
Skattalegt tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	102	105
Skattalegt tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	58	58
Skattalegt tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	0	0
Skattalegt tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	472	484
Skattalegt tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	99	99
Skattalegt tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	1.122	1.122
Skattalegt tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	1.182	1.206
Skattalegt tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	1.868	2.032
Skattalegt tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	541	703
Skattalegt tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032	1.227	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	6.671	5.898

Skattalegt tap ársins 2022 myndast að stærstum hluta vegna þess að samkvæmt skattalögum er 5.944 millj.kr. matsbreyting fjárfestingaeigna ekki skilgreind sem tekjur og að heimilt er að afskrifa fjárfestingareignir skattalega um 1.570 millj. kr. Á móti kemur hærri söluhagnaður fjárfestingareigna 2.912 millj.kr. Það er mat stjórnenda að skattalegt tap félagsins í árslok 2022 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2022	2021
Viðskiptaskuldir	412	443
Áfallnir ógreiddir vextir	397	367
Aðrar skammtímaskuldir	369	650
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.178	1.460

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

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

Skýringar, frh.:

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 áhrifaþætti 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.

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 virðisrýmnunar 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 97 millj. kr. í árslok (2021: 77 millj. kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 43 millj.kr. (2021: 66 millj.kr.).

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

	Skýr.	2022	2021
Leigudrefing	5	525	699
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	905	933
Handbært fé	14	1.369	3.034
Mesta mögulega tap samtals		2.799	4.666

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brúttó staða 2022	Niðurfærsla 2022	Brúttó staða 2021	Niðurfærsla 2021
Ógjaldfallið	397	44	435	7
Gjaldfallið 0-30 dagar	24	3	51	4
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	116	27	139	21
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	153	24	124	45
Samtals	689	97	749	77

Félagið telur enga tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

23. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 millj. kr. í árslok 2022 (2021: 4.700 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

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

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði		Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
		Innan árs				
2022						
Vaxtaberandi skuldir	109.081	138.340	11.287	22.074	38.171	66.808
Leiguskuldir af byggingum*	482	511	190	300	21	0
Viðskiptaskuldir	412	412	412			
Aðrar langtímaskuldir	890	890		890		
Aðrar skammtímaskuldir	369	369	369			
Samtals	111.234	140.522	12.258	23.264	38.192	66.808

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
Samtals	97.720	123.551	13.125	14.939	27.365	68.122

*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 2022 var 144 millj. kr. (2021: 140 millj.kr.)

24. Markaðsáætla

Vaxtaáætla

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

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2022	2021
Fjárskuldir verðtryggðar	(71.127)	(63.710)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(4.380)	(4.380)
Samtals	(75.507)	(68.090)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé	1.369	3.034
Fjárskuldir verðtryggðar	(23.589)	(17.849)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(9.985)	(10.100)
Samtals	(32.205)	(24.915)

Næmisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmisgreining sjóðstreymis fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 322 millj. kr. (2021: 249 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2021.

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 94.716 millj. kr. (2021: 81.559 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2022 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 947 millj. kr. (2021: 816 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2021.

Leigutekjur félagsins eru verðtryggðar miðað við neysluverðsvísitölu í samningum sem mynda um 93% (2021: 94%) af leigutekjum félagsins.

Skýringar, frh.:

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu virði

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.

	2022		2021	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	109.081	108.065	96.039	101.238

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. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta 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 lausafjáraáttu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu 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, dótturfélaga og hlutdeildarfélaga 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.	
	2022	2021
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (100% eign í Siglu ehf.)	61.701	61.701
Bryndís Hrafnkelsdóttir, stjórnarmaður	18	18
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri (100% eign í B38 ehf.)	1.657	1.567
Albert Þór Jónsson, f.v. stjórnarmaður	0	153

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

Skýringar, frh.:

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

	2022		2021	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	9,8	0,8	8,7	0,7
Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður	5,1	0,4	4,6	0,4
Benedikt Olgeirsson, stjórnarmaður	4,6	0,4	0,0	0,0
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	5,1	0,4	4,6	0,4
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður	5,8	0,6	5,2	0,4
Albert Þór Jónsson, fv. stjórnarmaður	1,1	0,1	5,2	0,4
Anna Þórðardóttir, form. endurskoðunarnefndar	1,5	0,2	0,0	0,0
Hjördís Vilhjálmisdóttir, fv.form. endurskoðunarnefndar	0,4	0,0	1,7	0,4
Guðfinna S. Bjarnadóttir, form. tilnefningarnefndar	1,1	0,1	1,1	0,1
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,7	0,1
Árni Gunnarsson, tilnefningarnefnd	0,6	0,0	0,0	0,0
Sigurjón Pálsson, fv. tilnefningarnefnd	0,1	0,0	0,7	0,1
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	51,4	7,3	46,2	6,5
Fimm æðstu stjórnendur (2021: fjórir framkvæmdastjórnar)	147,5	24,7	111,0	17,3
Alls	235,0	35,1	189,7	26,8

Vísað er í skýringu 10 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 20,2 millj. kr. á árinu 2022 (2021: 18,5 millj.kr.). Forstjóri og fimm æðstu stjórnendur félagsins voru þátttakendur í hvatakerfi á árinu 2022. Greiðslur vegna hvatakerfis til forstjóra voru 5,2 millj.kr. (2021: 5,8 millj.kr) og til fimm æðstu stjórnenda 15 millj.kr (2021: 12,7 millj.kr).

27. Félög í samstæðunni

Félög í samstæðu Regins hf. voru 16 í lok árs 2022:

	Eignarhlutur	
	2022	2021
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	100%	100%
Smáralind ehf.	100%	100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
RA 5 ehf.	100%	100%
FM-hús ehf.	100%	100%
Hafnarslóð 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%	99,95%
CCI fasteignir ehf.	100%	100%
Dvergshöfði 4 ehf.	100%	0%
ÞR Eignir ehf.*	0%	100%
ÞR Þróun ehf.*	0%	100%
ÞR Lág múli ehf*	0%	100%

*Dótturfélög sem voru seld til Klasa ehf. samanber skýring 10.

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. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignapróunarfélaganna Grunnur I ehf. og dótturfélags þess Smárabýggðar ehf. Eignarhlutur Regins hf. í Grunni I ehf. 20,6% er í gegn um dótturfélagið CCI fasteignir ehf. Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabýggð sem hefur verið selt á almennum markaði. Auk þess er verið að leggja lokahönd á byggingu atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum við Sunnu- og Silfursmára alls um 1.820 m². Dótturfélag Regins hf. Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er skuldbundið til að kaupa þetta atvinnuhúsnæði þegar það er tilbúið sem er áætlað í lok árs 2023. Heildarkaupverð er áætlað um 650 millj.kr.

29. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á ársreikningi 2022.

30. 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 viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2022 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.

b. Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á en ekki yfirráð yfir rekstrar- og fjárhagsstefnu félags. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar félagið ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar í öðru félagi.

Hlutdeildarfélög eru færð í ársreikning félagsins með hlutdeildaraðferð og er eignarhluturinn upphaflega færður á kostnaðarverði að viðbættum viðskiptakostnaði.

Ársreikningur félagsins inniheldur hlutdeild í hagnaði eða tapi og annarri heildarafkomu hlutdeildarfélaga, eftir að reikningsskilaaðferðir hlutdeildarfélagsins hafa verið samræmdar reikningsskilaaðferðum félagsins. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins, að meðtöldum langtímafjárfestingum, er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir þessi félög eða innt af hendi greiðslur vegna þeirra.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugeignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugeigna er fjallað í skýringu 30 n.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaukningar 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 sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

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

d. Eignir til eigin nota

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

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.

e. Fjármálagerningar

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

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir 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 virðisrýrnun þegar við á.

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 30 j. 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.

f. Virðisrýrnun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun 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.

Virðisrýrnun 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. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

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

g. 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 markaðsaðilla á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

h. 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.

i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

j. 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.

k. 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 uppgjörsteggi, 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 ársreikningnum 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 uppgjörsteggi. 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 uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

I. 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.

m. Starfspáttayfirlit

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

n. 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 fráregnum 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 tiltækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

31. Nýir reikningsskilastaðar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2023 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.

- 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).
- Frestaður tekjuskattur vegna eigna og skulda sem myndast við ein viðskipti (breytingar á IAS 12)

Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)

Árið 2022	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	2.636	2.783	2.937	3.152	11.508
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	166	175	171	177	689
Rekstrartekjur	2.802	2.958	3.108	3.329	12.197
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(574)	(599)	(544)	(608)	(2.325)
Rekstur í fasteignum	(199)	(195)	(231)	(253)	(879)
Stjórnunarkostnaður	(146)	(137)	(127)	(216)	(626)
Rekstrarkostnaður	(919)	(931)	(902)	(1.077)	(3.829)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.884	2.027	2.206	2.252	8.368
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.427	3.902	2.321	(2.658)	5.993
Söluhagnaður fjárfestingareigna	54	(5)	78	0	126
Afskrift eigna til eigin nota	(5)	(4)	(5)	(7)	(21)
Rekstrarhagnaður	4.359	5.920	4.600	(413)	14.466
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	4	14	2	91	112
Fjármagnsgjöld	(2.406)	(3.311)	(3.448)	(1.916)	(11.082)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.402)	(3.297)	(3.446)	(1.825)	(10.970)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélags	0	0	0	205	205
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.957	2.623	1.154	(2.033)	3.701
Tekjuskattur	(391)	(525)	(231)	360	(787)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.566	2.098	923	(1.673)	2.914
Skipting hagnaðar / heildarafkomu					
Hluthafar móðurfélags	1.566	2.098	923	(1.673)	2.914
Hlutdeild minnihluta	0	0	0	0	0
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.566	2.098	923	(1.673)	2.914
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður(tap) og þynntur hagnaður(tap) á hlut	0,86	1,16	0,51	(0,92)	1,61
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 fjárfestingareigna	9	120	35	63	227
Afskrift 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)	(7.080)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.243)	(2.262)	(1.708)	(1.796)	(7.009)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.817	2.234	1.475	2.223	7.749
Tekjuskattur	(363)	(447)	(295)	(472)	(1.577)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.454	1.787	1.180	1.751	6.172
Skipting hagnaðar / heildarafkomu					
Hluthafar móðurfélags	1.454	1.787	1.180	1.751	6.172
Hlutdeild minnihluta	0	(1)	2	(1)	0
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.454	1.786	1.182	1.750	6.172
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður(tap) og þynntur hagnaður(tap) á hlut	0,80	0,98	0,65	0,96	3,39

Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

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 peningabætti 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 2022.

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 10. mars 2022 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 yfirlýsingu 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 2022.

Stjórn félagsins í árslok 2022 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Benedikt Olgeirsson hefur setið í stjórn frá mars 2022. 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 viðtæka 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. 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., Grunni I ehf., Smárabyggð ehf., Húsafelli Resort ehf., Húsafelli Giljaböðum ehf., KLS eignarhaldsfélagi ehf. og Adelfa ehf. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaðurs þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf. sem er samstarfsaðili Regins og Haga hf. vegna reksturs fasteignapróunarfélags Klasa ehf.

Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happraðttis 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 viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Bryndís er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Benedikt Olgeirsson er fæddur árið 1961 og er sjálfstætt starfandi við stjórnarsetur, ráðgjöf og fjárfestingar. Benedikt er með M.Sc. í framkvæmdaverkfræði og verkefnastjórnun frá University of Washington í Seattle og B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Auk þess að sitja í stjórn Regins hf. situr Benedikt í stjórnnum Varðar trygginga ehf., Varðar líftrygginga ehf., Bens Capital ehf., Iceland Soccer Travel ehf., Rexby ehf., IST immobilen ehf. og Íslenskir fjörfestar ehf. Benedikt er jafnframt framkvæmdastjóri Magnavita ehf og Manex ehf. Benedikt hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Benedikt er óháður félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Stjórnarháttaryfirlýsing frh.

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 lánatryggingasjóðs kvenna og í Brunni vaxtarsjóði slhf. 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. Guðrún Tinna er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Heiðrún Emilía Jónsdóttir er fædd árið 1969, lögmaður og cand. jur. frá Háskóla Íslands. Heiðrún starfar sem framkvæmdastjóri Samtaka fjármálaframtækja. Hún er með lögildingu í verðbréfamiðlun og stundaði AMP nám við IESE Business School Barcelona 2016-2017. Auk þess að vera í stjórn Regins er hún eigandi og stjórnarmaður hjá 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. Heiðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

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 stjórnnum hlutafélaga.

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 fundarsköp, 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 9. júní 2022 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 5. apríl 2022 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2022 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Anna Þórðardóttir, formaður, Benedikt Olgeirsson og Heiðrún Emilía 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 2022. 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 5. apríl 2022 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Í árslok 2022 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Guðrún Tinna Ólafsdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma tillögur að starfskjarastefnu félagsins, tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og 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 5. apríl 2022 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 starfseminni 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 1.656.787 hluti eða 0,091% 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 hlutdeildarfélögnum Grunni I ehf. og Klasa ehf. Helgi er að auki stjórnarmaður í B38 ehf. og Smárabýggð 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.

Stjórnarháttaryfirlýsing frh.

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

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 stjórnendum 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 kemur einnig fram 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, hlítu 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 kannað hvort áhættur hafi verið skilgreindar sem tengjast reikningsskilaferlinu. Áhættustefna félagsins var staðfest í stjórn félagsins þann 1. febrúar 2023.

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 Esther Ýr Óskarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Heiða Salvarsdóttir.

Stjórn félagsins og undirnefndir stjórnar hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2022. Árangursmat felur m.a. í sér að stjórnin leggur mat á verklag og styrkleika og veikleika í störfum og hugar að þeim hlutum sem hún telur að betur megi fara. Helstu þættir sem lagt er mat á eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna og stjórnarformanns. Árangursmatið leggur stjórn til grundvallar við störf sín og gerir aðgerðaráætlun til að auka skilvirkni stjórnar á komandi starfsári. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og unnið af heilindum. Stjórnarmenn voru taldir búa yfir mikilli reynslu og þekkingu á sviði stjórnarstarfa og reksturs fyrirtækja.

Á árinu 2022 voru haldnir 24 stjórnarfundir og var hluti þeirra rafrænn. Einn fundur var haldinn án aðkomu stjórnarformanns vegna hagsmunatengsla. Sex fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd og níu 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 6 mánaða árshlutareikningur 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 5. apríl 2022.

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 (óenduðskoðað)

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 rafbílahleðslum við fasteignir félagsins, græna leigusamninga, 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 aukið 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 rekstrarárinu í köflunum um umhverfis og félagslega sjálfbærni og stjórnarhætti hér á eftir. Nánar um árangur ársins 2022 í umhverfis- og félagslegum þáttum ásamt stjórnarháttum má sjá í sjálfbærnisýrslu Regins sem er aðgengileg á vefsíðu félagsins www.reginn.is.

Sjálfbærnistefna

Reginn hefur í gildi sjálfbærnistefnu sem staðfest var af stjórn 5. apríl 2022 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 efnahagslegri sjálfbærni. Í upphafi árs 2022 setti félagið sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem unnið var að á árinu 2022. Í lok árs 2022 voru markmiðin endurskoðuð með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Gert er ítarlega grein fyrir markmiðum, árangri ársins 2022 og langtímamarkmiðum í helstu markmiðum félagsins í sjálfbærnisýrslu Regins fyrir árið 2022. 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 liðið.

Lögd er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Félagið leggur megináherslu á sjö heimsmarkmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á: heilsu og vellíðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbær orka, góð atvinna og hagvöxtur, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrga neyslu og framleiðslu ásamt aðgerðir í loftslagsmálum. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum Regins í Sjálfbærnisýrslu félagsins á vefsíðu þess www.reginn.is

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.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

Umhverfissvottanir 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.

Reginn hefur skilgreint þá áhættuþætti tengda sjálfbærni sem hafa mest áhrif á rekstur félagsins og umhverfi en þær eru orka, eldsneytisnotkun, sorp og veður ásamt því að ná þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér í sjálfbærni. Stjórn félagsins staðfesti Vatnsstefnu þann 17.12.2021 og Raforkustefnu þann 16.12.2021 sem miða að því að lágmarka notkun rafmagns og vatns. Stjórn félagsins staðfesti Endurvinnslustefnu þann 16.12.2021 sem miðar að því að auka endurvinnsluhlutfall sorps og minnka umfang. Félagið hefur sett sér markmið í tengslum við helstu áhættuþætti sem endurskoðuð í lok ársins og þau aðlöguð 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 gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfsemi fyrirtækisins. Nýta náttúruauðlindir 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. Stjórn félagsins staðfesti Sjálfbæra innkaupastefnu og Kælifnastefnu þann 16.12.2021. Félagið hefur á síðustu árum unnið að umhverfissvottun fasteigna og á árinu 2022 hafði 27% eignasafnsins fengið BREAAAM In-use umhverfissvottun. 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, færri nýir grænir leigusamningar voru gerðir á árinu 2022 en vonir stóðu til um en félagið hefur trú á því að ávinningurinn sé ekki eingöngu fyrir umhverfið heldur einnig fjárhagslegur fyrir viðskiptavinum. Áframhaldandi áhersla verður því lögð á fræðslu grænna leigusamningana á árinu 2023. Félagið hefur sett sér langtíamarkmið um minnkun losunar á gróðurhúsalofttegundum en markmiðið er að minnka losun um 21% miðað við árið 2019. Reginn kolefnisjafnaði losun ársins 2022 hjá Sameinuðu þjóðunum (UN Nations carbon offset platform). Langtíamarkmið félagsins er að sorpflokkunarhlutfall verði komið í 75% í lok árs 2025 en hlutfallið árið 2022 var 43%. Langtíamarkmið félagsins er að minnka sorpmagn um 10% frá árinu 2019 en heildarmagn sorps jókst um 0,5% á árinu 2022 miðað við árið 2019.

Félagsleg sjálfbærni

Með félagslega sjálfbærni að leiðarljósi skal tryggja vellíðan fólks og öruggt og heilbrigt 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.

Þeir áhættuþættir sem tengjast félagslegum þáttum eru heilsa og öryggi starfsfólks, viðhalda jöfnum launum kynjanna og mannréttindi í virðiskeðjunni. Reginn hefur sett sér markmið í tengslum við félagslega þætti sem stuðla að góðri heilsu starfsfólks og starfsánægju, öruggu starfsumhverfi, virða mannréttindi í allri virðiskeðju félagsins ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Langtíamarkmið er að starfsánægja sé 4,2 af 5,00 eða meira en hún mældist 4,2 á árinu 2022 samanborið við 4,0 á árinu 2019.

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsfólks eru t.d. haldin námskeið um eldvarnarhættu, skyndihjálpar námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Í starfs- og siðareglum félagsins, sem staðfestar voru af stjórn 9. júní 2022, 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, ættternis 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 á árunum 2021 og 2022. 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.

Ófjárhagslegar upplýsingar frh.

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. apríl 2022. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Niðurstaða jafnlaunaúttektar sýnir að heildarlaun karla árið 2022 voru 1% hærrí en heildarlaun kvenna. Í stjórn Regins 2022 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 5. apríl 2022 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 5. apríl 2022 og er aðgengileg á vef félagsins.

Þeir áhættuþættir sem tengdir eru stjórnarháttum 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 2022. Stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og unnið af heilindum. 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 2022 fékk Reginn viðurkenningu Stjórnvísí sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2021-2022. Til að auka gagnaöryggi úthýsir félagið vistun gagna til þjónustuaðila sem hafa öryggisvottanir sbr. staðfesta vottun á stjómunarkerfi upplýsingaöryggis (ISO 27001) frá BSI.

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 einkahagsmunum stangast á við hagsmunum 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 hagsmunaaðrekstra til regluvarðar eða næsta yfirmanns. Á árinu 2022 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. apríl 2022.

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. Stefna Regins hf. og dótturfélaga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka var staðfest af stjórn 5. apríl 2022.

Reginn birtir sérstaka sjálfbærnisráskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2022. Hin ófjárhagslega upplýsingagjöf tekur mið af UFS leiðbeiningum sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gáfu út 2019. 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

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað)

Nafn fyrirtækis	Reginn hf.
Lögformleg skráning fyrirtækis	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækis	Ísland
Aðsetur fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Aðalstarfsstöð fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Land aðalstarfsstöðvar	Ísland
Lýsing á starfsemi félagsins	Grunnbættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B)
Nafn móðurfélags	Reginn hf.
Heiti endanlegs móðurfélags	Reginn hf.