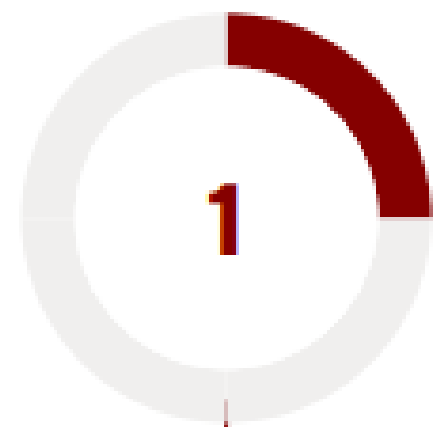


Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



AÐALFUNDUR 2023
UPPGJÖR OG ÁRSREIKNINGUR 2022

ÁRIÐ Í HNOTSKURN



Fyrsti ársfjórðungur

- Stöðug eftirspurn eftir atvinnurými
- Borgartún 8-16 fær BREEAM In-Use vottun
- Áframhaldandi árangur í lækkun vaxtakjara langtímalána
- Fjárfest á kjarnasvæði Regins á Borgarhöfða
- Fjöl margar skemmtilegar nýjar og endurbættar verslanir opna í Smáralind
- Endurkaupaáætlun hefst



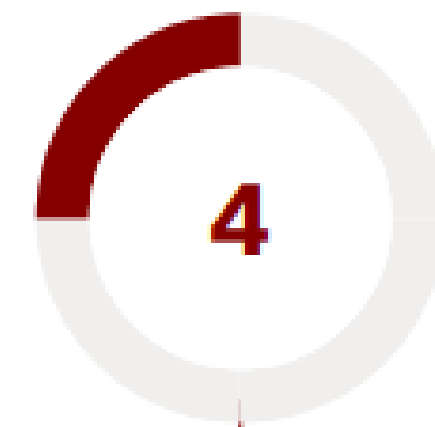
Annar ársfjórðungur

- Umfangsmiklar framkvæmdir innan eignasafnsins
- Fjárfest á kjarnasvæði Regins í miðbæ Reykjavíkur
- Uppfærð rekstraráætlun
- Félagið greiðir út arð til hluthafa
- Smáralindarskólinn fræðir starfsfólk Smáralindar um það helsta í verslunar- og þjónustustörfum.



Þriðji ársfjórðungur

- Kaup á hlutafé í Klasa ehf. frágengin
- Hafnartorg Gallery opnar
- Fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum
- UFS áhættumat Reitunar
- Endurnýting á byggingar-efni, tækjum og tólum



Fjórði ársfjórðungur

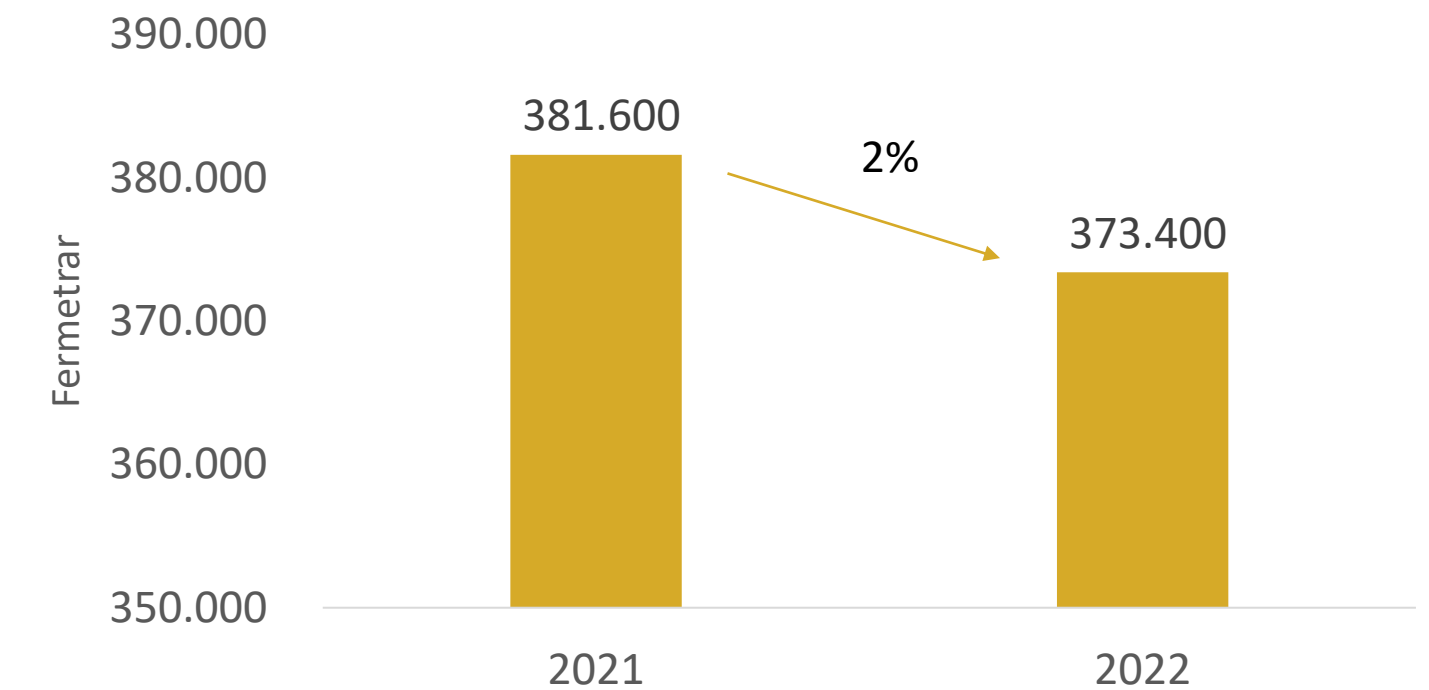
- Verðlaun fyrir framúrskarandi samfélagsábyrgð
- Snjallsorp í Smáralind tekið í notkun
- Breytingar á Höfðatorgi og nýr veitingastaður
- Útgáfa nýs græns skuldabréfaflokks
- Ánægja starfsmanna Regins áfram góð

REKSTUR ÁRSINS 2022

REKSTRARTEKJUR

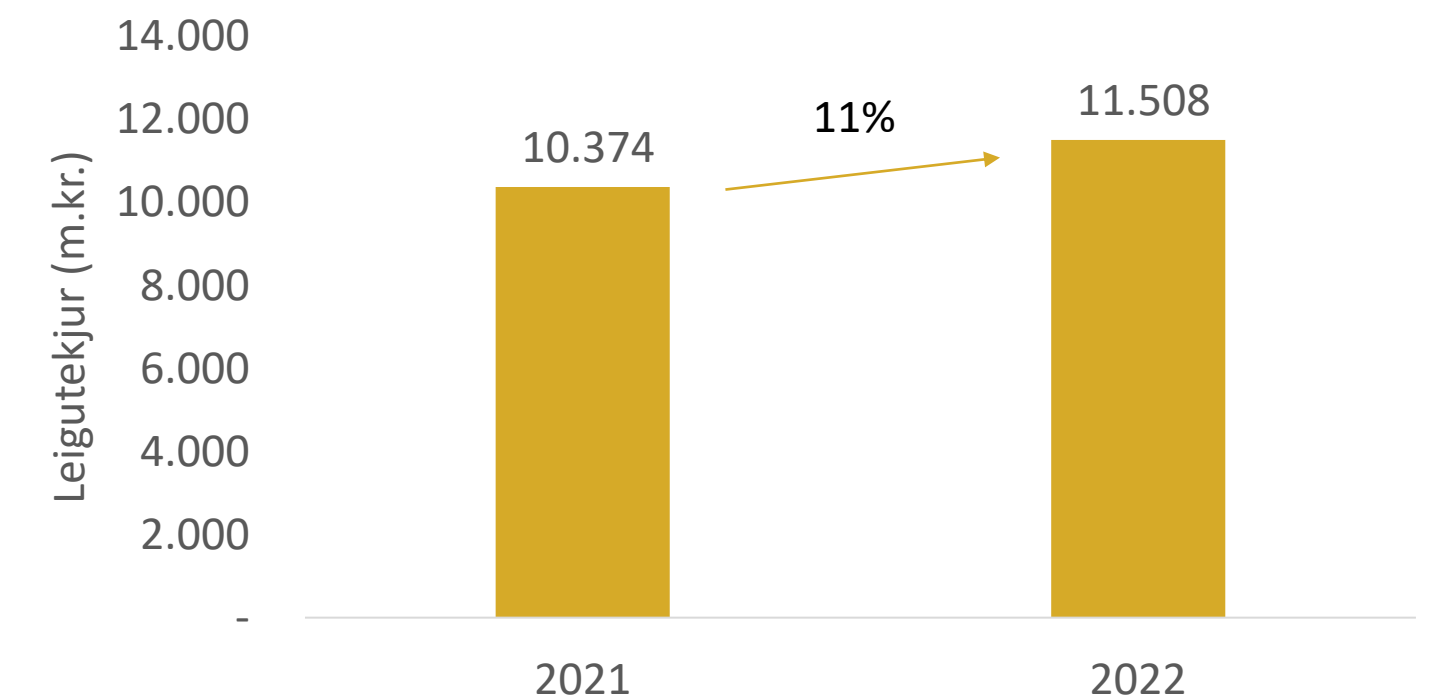
	2022	2021
Leigutekjur	11.508	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	689	641
Rekstrartekjur	12.197	11.015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.325)	(2.110)
Rekstur í fasteignum	(879)	(762)
Stjórnunarkostnaður	(626)	(532)
Rekstrarkostnaður	(3.829)	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.368	7.611
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.993	6.935
Söluhagnaður fjárfestingareigna	126	227
Afskriftir eigna til eigin nota	(21)	(15)
Rekstrarhagnaður	14.466	14.758
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	112	71
Fjármagnsgjöld	(11.082)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	(10.970)	(7.010)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna	205	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.701	7.748
Tekjuskattur	(787)	(1.577)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	2.914	6.171

HEILDARFERMETRAR



Sala eigna utan kjarnasvæða á árinu leiðir til fækkun fermetra milli ára.

LEIGUTEKJUR



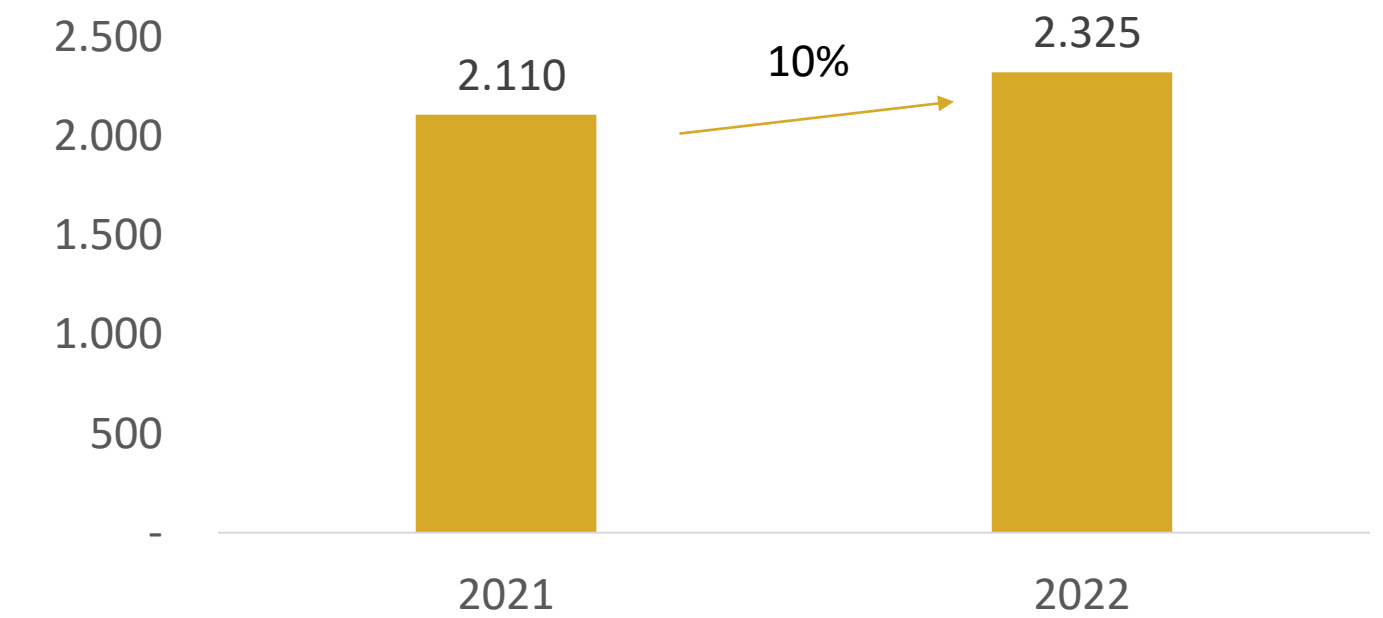
Leigutekjur hækka um 11% á árinu, sem er umfram hækkun verðlags, þrátt fyrir færri tekjuberandi fermetra.

REKSTUR ÁRSINS 2022

REKSTRARTEKJUR

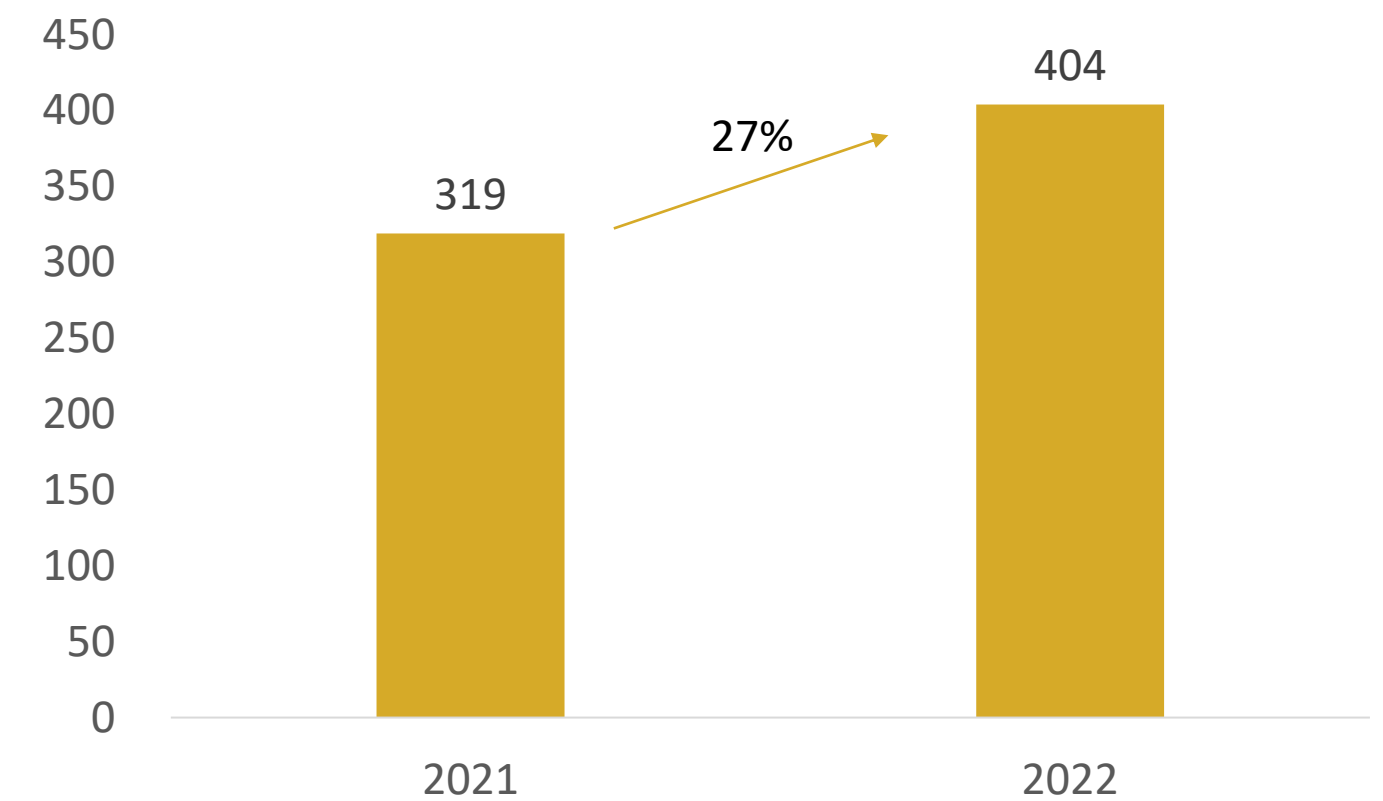
	2022	2021
Leigutekjur	11.508	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	689	641
Rekstrartekjur	12.197	11.015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.325)	(2.110)
Rekstur í fasteignum	(879)	(762)
Stjórnunarkostnaður	(626)	(532)
Rekstrarkostnaður	(3.829)	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.368	7.611
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.993	6.935
Söluhagnaður fjárfestingareigna	126	227
Afskriftir eigna til eigin nota	(21)	(15)
Rekstrarhagnaður	14.466	14.758
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	112	71
Fjármagnsgjöld	(11.082)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	(10.970)	(7.010)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna	205	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.701	7.748
Tekjuskattur	(787)	(1.577)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	2.914	6.171

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA



Hlutfall rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna nam 20,2% (2021:20,3%) af leigutekjum

VIÐHALDSKOSTNAÐUR

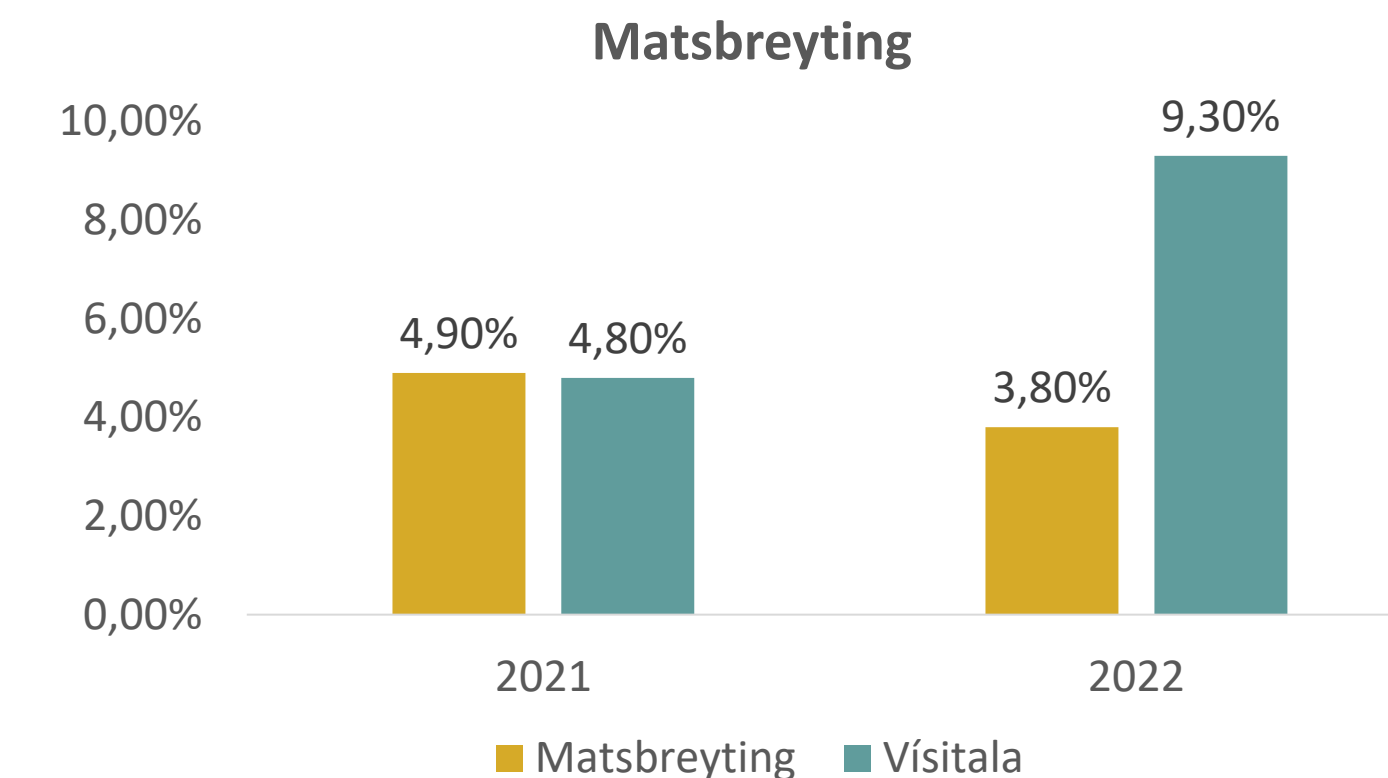


Dregið var úr viðhaldskostnaði árin 2020 og 2021 og bætt í viðhald á árinu 2022.

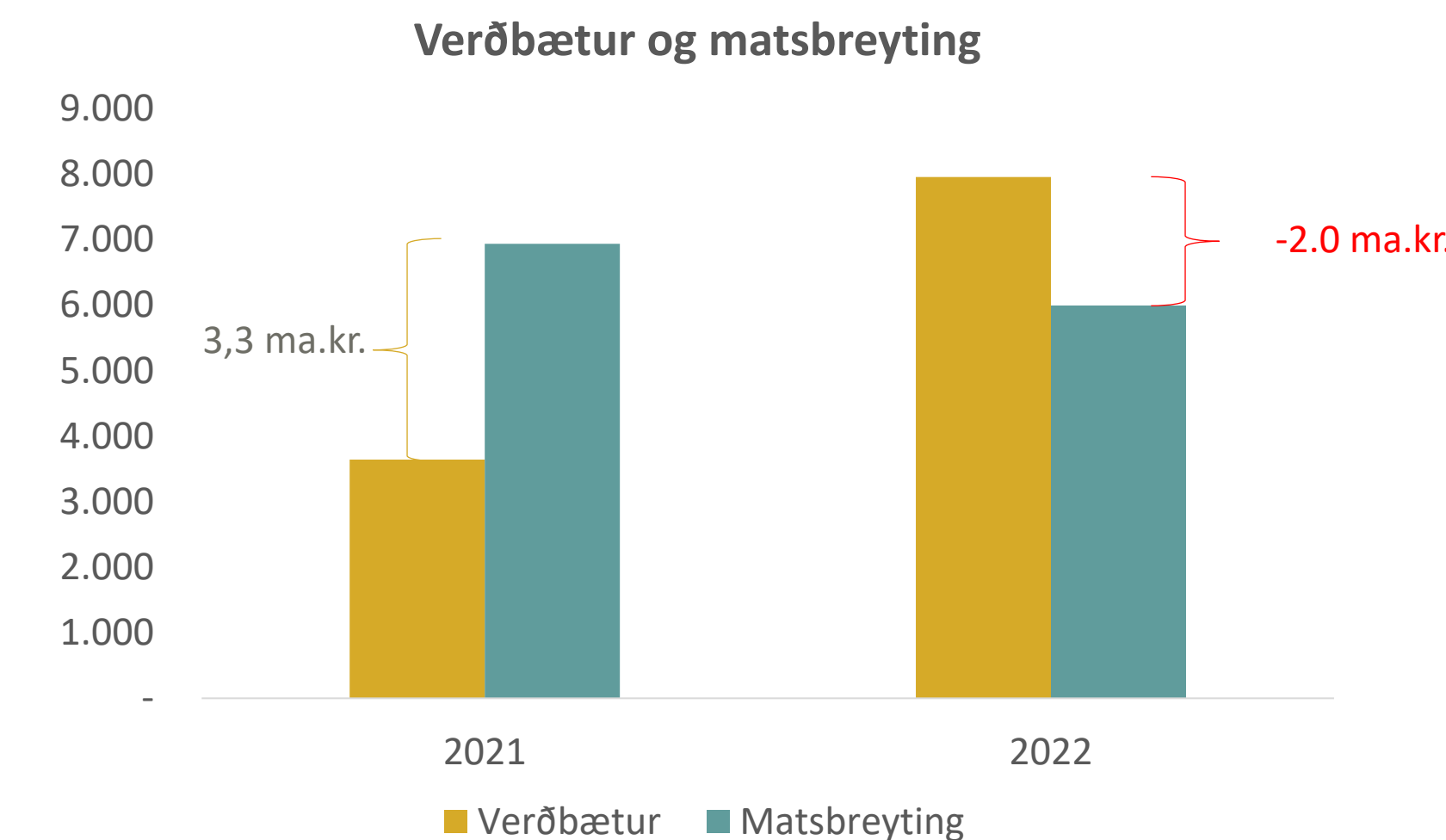
REKSTUR ÁRSINS 2022

REKSTRARTEKJUR

	2022	2021
Leigutekjur	11.508	10.374
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	689	641
Rekstrartekjur	12.197	11.015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.325)	(2.110)
Rekstur í fasteignum	(879)	(762)
Stjórnunarkostnaður	(626)	(532)
Rekstrarkostnaður	(3.829)	(3.404)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.368	7.611
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.993	6.935
Söluhagnaður fjárfestingareigna	126	227
Afskriftir eigna til eigin nota	(21)	(15)
Rekstrarhagnaður	14.466	14.758
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	112	71
Fjármagnsgjöld	(11.082)	(7.081)
Hrein fjármagnsgjöld	(10.970)	(7.010)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna	205	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.701	7.748
Tekjuskattur	(787)	(1.577)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	2.914	6.171



Mikil hækkun verðlags og hækkun grunnvaxta hefur mikil áhrif á hagnað ársins.



Verðbætur hækka um 4,3 ma.kr. á milli ára en matsbreyting lækkar um tæpan 1 ma.kr.

VIRÐISMAT FJÁRFESTINGAREIGNA

ENDURSKIPULAGNING OG UPPBYGGING EIGNASAFNSINS

BREYTINGAR Á VIRÐI FJÁRFESTINGAREIGNA Á ÁRINU 2022

Nýfjárfestingar: Stærstu fjárfestingar ársins voru í hóteleignum í miðbæ Reykjavíkur og kaup á uppbyggingarverkefni að Dvergshöfða 4. Fjárfesting ársins nam tæpum 8 ma.kr.

Endurbætur / Endurskipulagning: Eru innri fjárfestingar í eignum félagsins. Þetta eru verkefni eins og Katrínartún 2, Ármúli 4 og 6, Smáralind o.s.frv. Alls rúmlega 4 ma.kr. á árinu.

Vísitala: Hækkun samningsbundinna leigutekna vegna hækkunar á vísitölu leiðir af sér um 15 ma.kr. hækkun á virðismati fjárfestingareigna.

Vaxtaþróun: Hækkun grunnvaxta (áhættulausra vaxta) leiðir til mikillar hækkunar á ávöxtunarkröfu eiginfjár. Hækkun grunnvaxta fór að gæta í virðismati fjárfestingareigna á 2F-2022. Áhrif hækkunar grunnvaxta hefur neikvæð áhrif á virðismat fjárfestinga um alls 9 ma.kr. á árinu 2022.

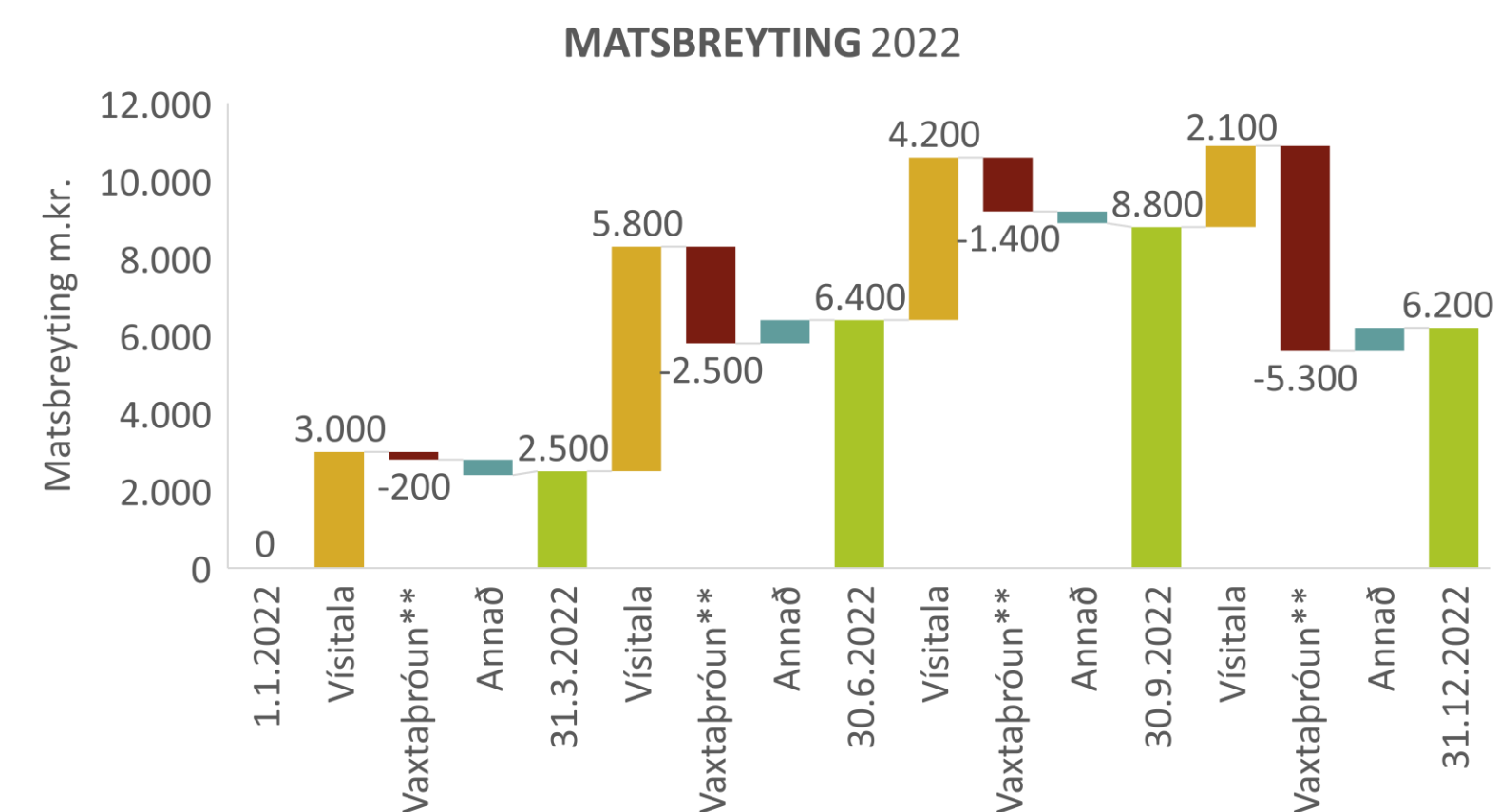
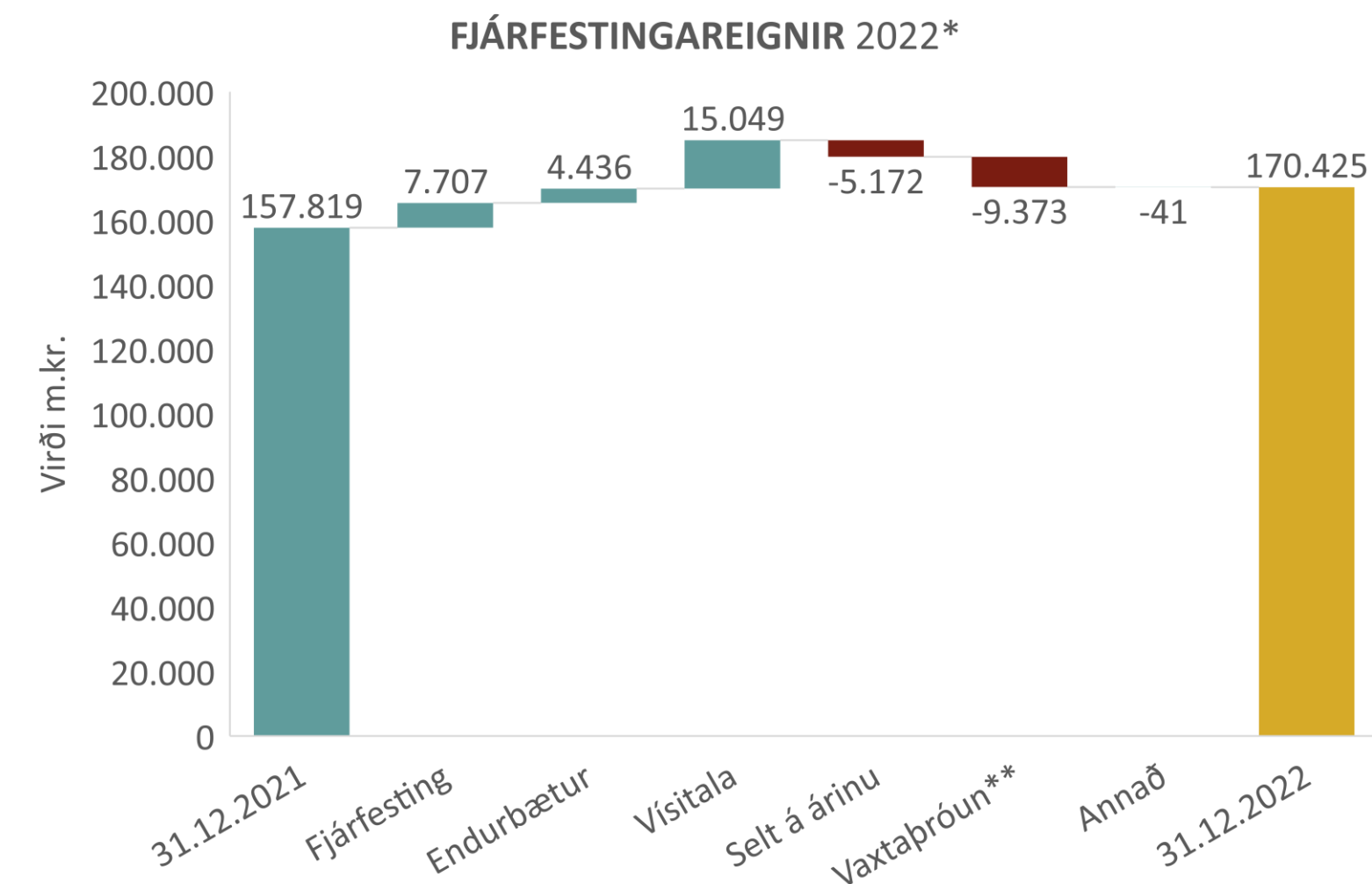
Selt á árinu: Á árinu voru seldar eignir fyrir um 5 ma.kr. Ber þar helst að nefna eignir og lóðir sem lagðar voru inn í þróunarfélagið Klasa. Einnig voru Hádegismóar 4 seldir á árinu.

ÞRÓUN MATSBREYTINGAR YFIR ÁRIÐ

Fyrri hluta árs voru verðlagsbreytingar helsti áhrifaþáttur matsbreytingar fjárfestingareigna.

Á seinni hluta ársins fór hækkun grunnvaxta að hafa veruleg áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna til lækkunar.

Aðrir þættir er hafa áhrif á virðismat fjárfestingareigna eru óverulegir á árinu.



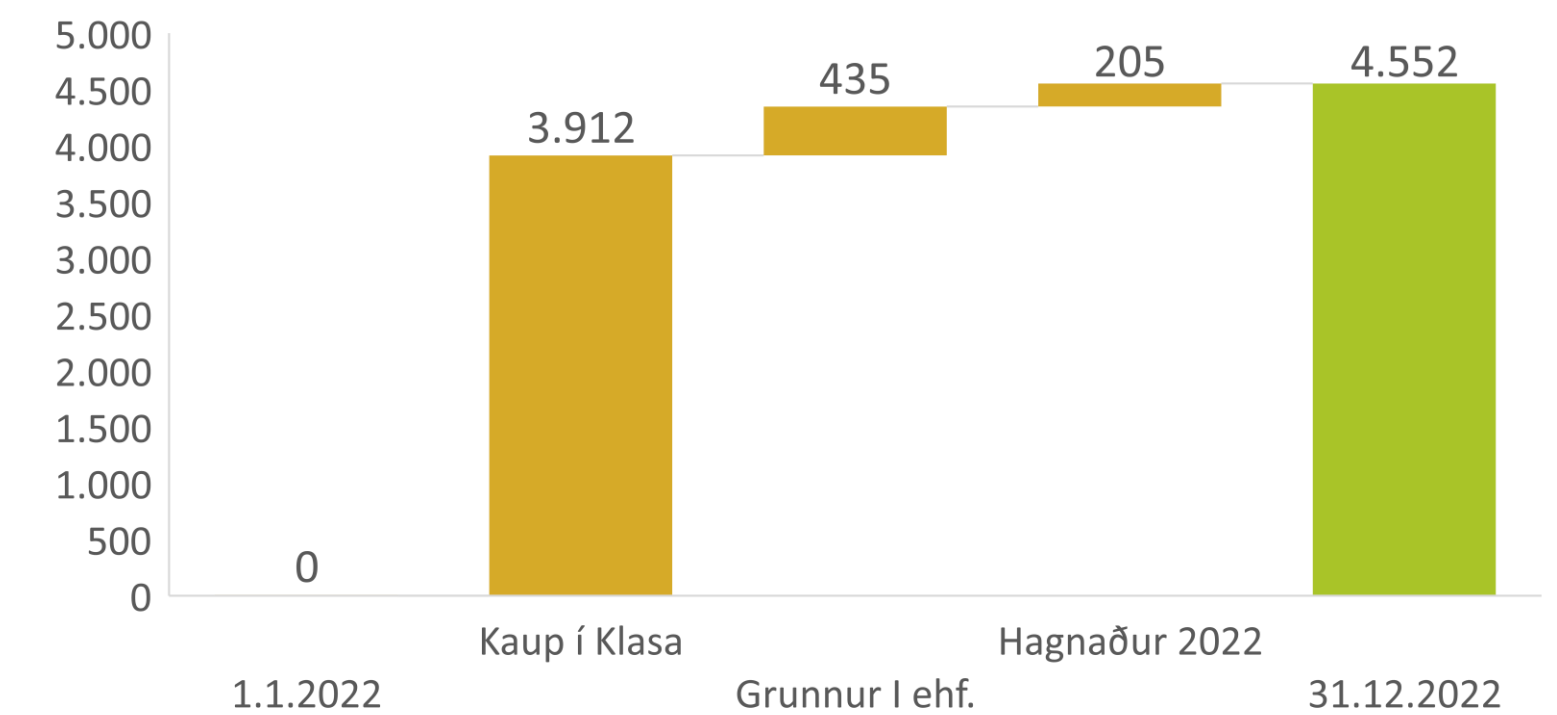
*Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar
**Áhættulausir vextir

EFNAHAGSREIKNINGUR 2022

FASTAFJÁRMUNIR

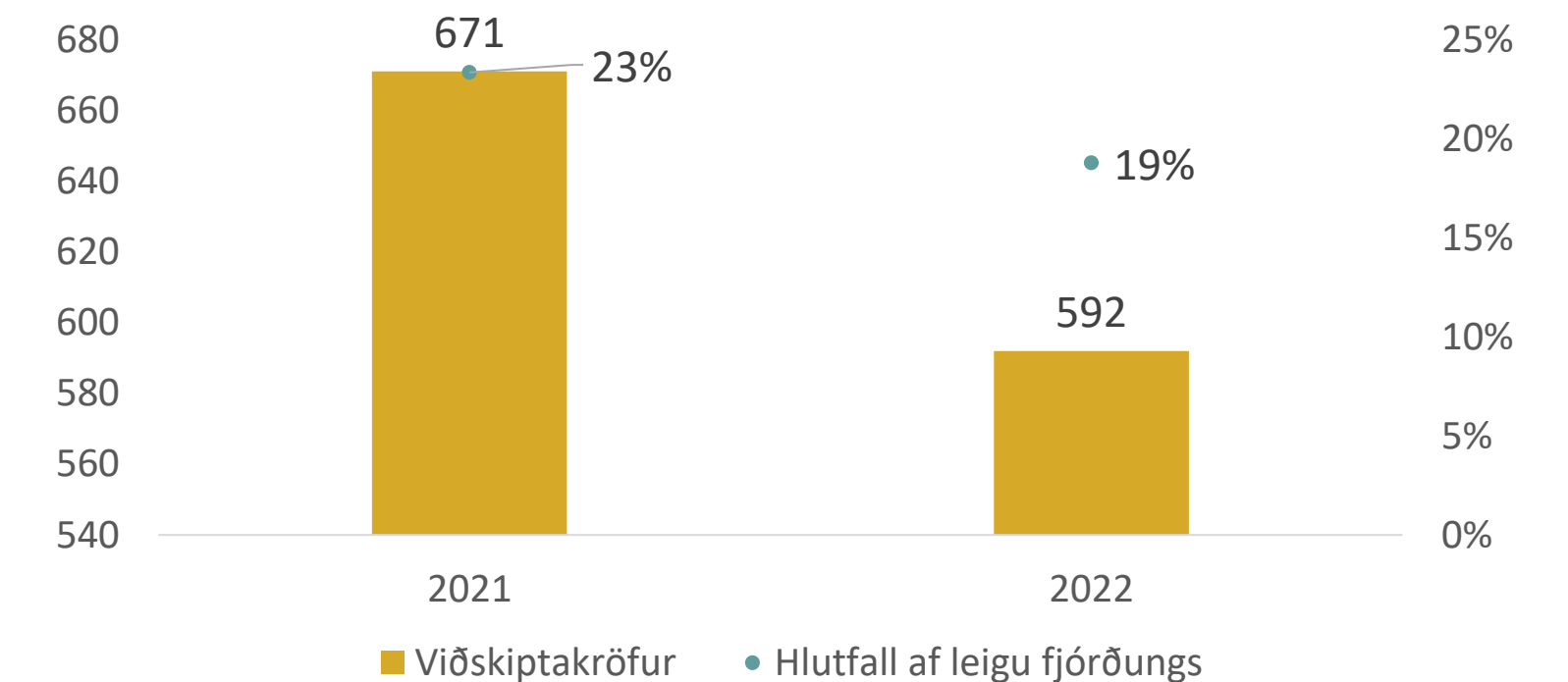
	2022	2021
Eignir		
Fjárfestingareignir	173.739	161.142
Eignir til eigin nota	246	224
Leigudreifing	525	699
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	4.552	0
Fastafjármunir	179.063	162.065
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	905	933
Handbært fé	1.369	3.034
Veltufjármunir	2.274	3.967
Eignir samtals	181.337	166.032
Eigið fé		
Eigið fé	53.960	53.043
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	101.262	87.064
Leiguskuld	3.141	3.172
Tekjuskattsskuldbinding	12.907	12.120
Aðrar langtímaskuldir	890	0
Langtímaskuldir	118.200	102.356
Vaxtaberandi skuldir	7.826	9.022
Næsta árs afborganir leiguskulda	173	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.178	1.460
Skammtímaskuldir	9.177	10.633
Skuldir samtals	127.377	112.989
Eigið fé og skuldir samtals	181.337	166.032

EIGNARHLUTIR Í HLUTDEILDARFÉLÖGUM



Kaup á eignarhlut í Klasa kláraðist í lok ágúst 2022, Reginn heldur einnig á 20,6% hlut í Grunni I sem áður var flokkaður meðal fjárfestingareigna

VIÐSKIPTAKRÖFUR



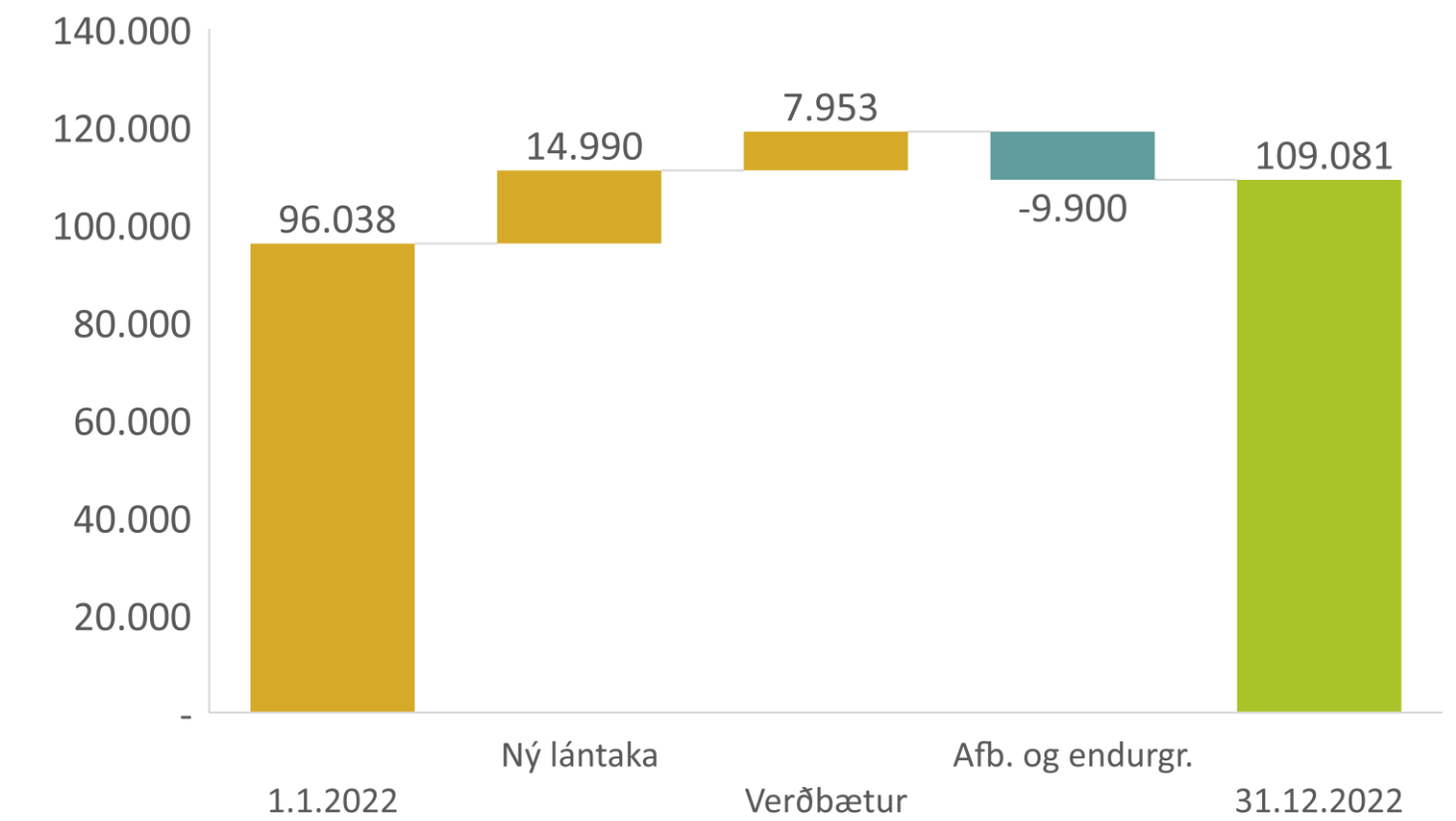
Meirihluti viðskiptakrafna um síðustu áramót er ógjaldfallinn eða 67%. Lokauppgjör vegna Covid-19 og sterk samsetning leigutaka skýra góða stöðu

EFNAHAGSREIKNINGUR 2022

FASTAFJÁRMUNIR

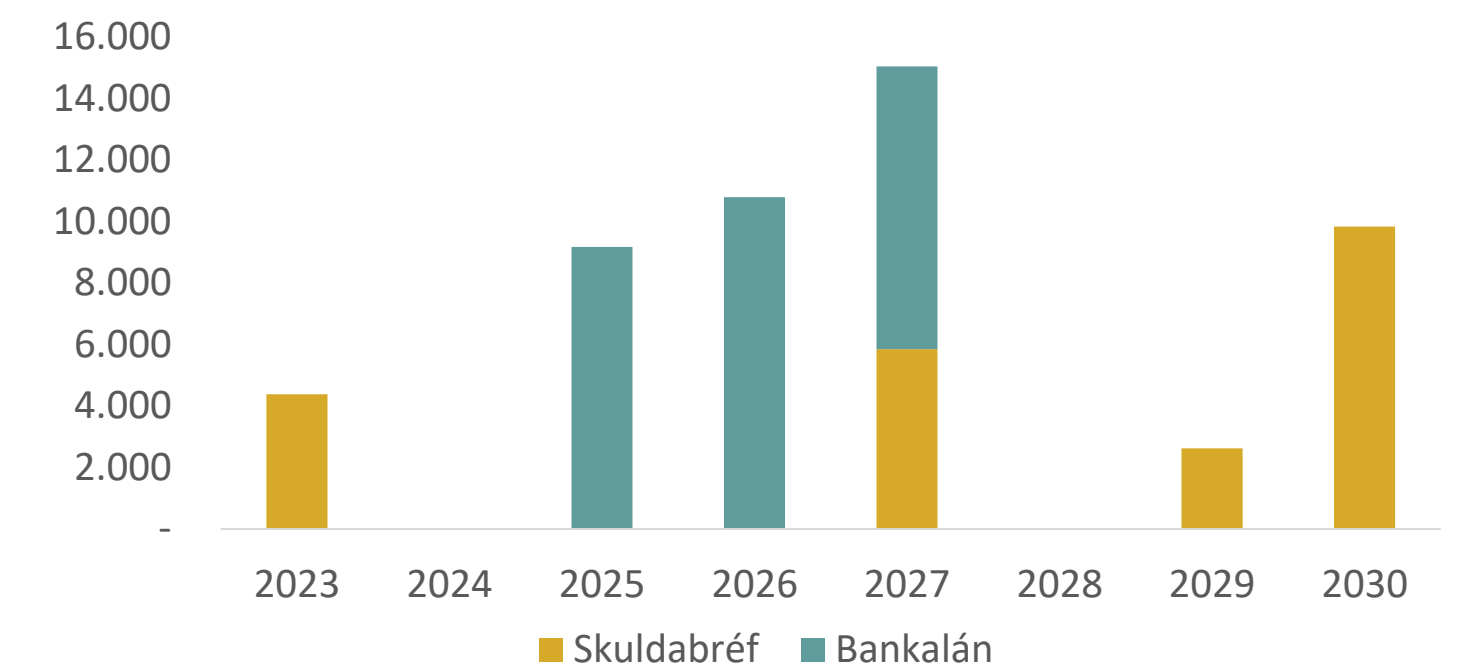
	2022	2021
Eignir		
Fjárfestingareignir	173.739	161.142
Eignir til eigin nota	246	224
Leigudreifing	525	699
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	4.552	0
Fastafjármunir	179.063	162.065
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	905	933
Handbært fé	1.369	3.034
Veltufjármunir	2.274	3.967
Eignir samtals	181.337	166.032
Eigið fé		
Eigið fé	53.960	53.043
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	101.262	87.064
Leiguskuld	3.141	3.172
Tekjuskattsskuldbinding	12.907	12.120
Aðrar langtímaskuldir	890	0
Langtímaskuldir	118.200	102.356
Vaxtaberandi skuldir	7.826	9.022
Næsta árs afborganir leiguskulda	173	151
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.178	1.460
Skammtímaskuldir	9.177	10.633
Skuldir samtals	127.377	112.989
Eigið fé og skuldir samtals	181.337	166.032

Vaxtaberandi skuldir



Af 13 ma.kr. hækkun vaxtaberandi skulda nemur hækkun verðbóta 8 ma.kr. á árinu 2022.

Endurfjármögnunarpörf

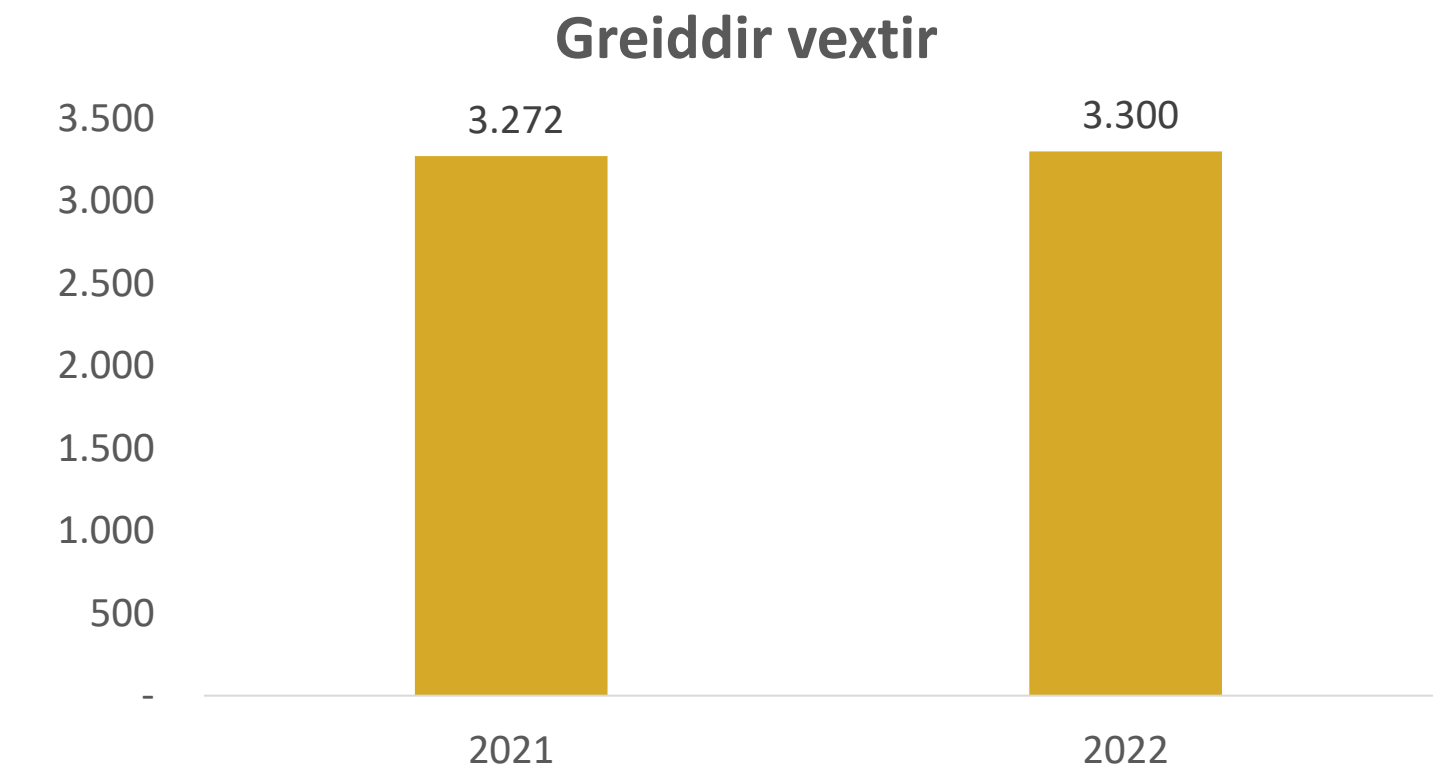


Á árinu 2023 eru eitt skuldabréf á gjalddaga, að fjárhæð 4.380 m.kr. engin lán eru á lokagjalddaga á árinu 2024.

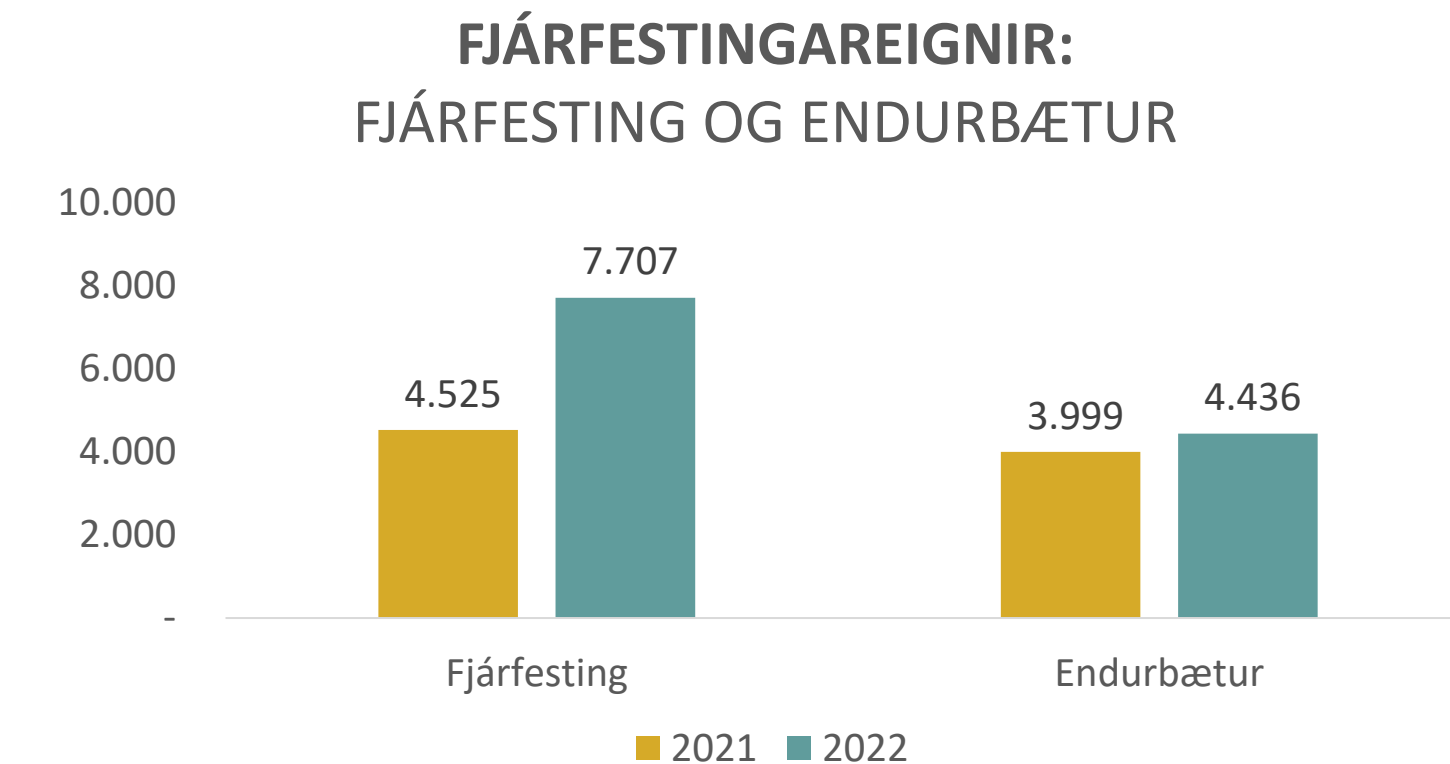
SJÓÐSTREYMI - SAMANDREGIÐ

FJÁRFESTINGAR SALA EIGNA

	2022	2021
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins	2.914	6.171
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:	5.454	1.440
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	(65)	83
Greidd vaxtagjöld og kostnaður umfram innheimtar vaxtatekjur	(3.393)	(3.532)
Handbært fé frá rekstri	4.911	4.162
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(11.748)	(4.496)
Söluverð fjárfestingareigna	5.069	1.454
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	(3.021)	0
Mótttekinn arður frá hlutdeildarfélagi	196	0
Fjárfesting og sala eigna til eigin nota	(44)	(87)
Aðrir liðir	69	574
Fjárfestingarhreyfingar	(9.479)	(2.555)
Fjármögnunarhreyfingar		
Kaup á eigin bréfum	(500)	0
Greiddur arður	(1.497)	0
Tekin ný lán	14.959	31.157
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	(9.900)	(33.219)
Afborganir leiguskulda	(159)	(141)
Fjármögnunarhreyfingar	2.903	(2.203)
Hækkun á handbæru fé	(1.665)	(596)
Handbært fé í ársbyrjun	3.034	3.630
Handbært fé í árslok	1.369	3.034
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa		
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum	(890)	
Aðrar langtímaskuldir	890	
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	(103)	
Söluverð fjárfestingareigna	103	
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(3.817)
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum		3.817



Lækkun meðalvaxta undanfarin ár verða til þess að greidd vaxtagjöld eru nær óbreytt á milli ára þrátt fyrir 13,6% hækkun vaxtaberandi skulda.



Fjárfest var í nýjum tekjuberandi eignum á kjarnasvæðum á árinu. Endurbætur á núverandi eignum námu ríflega 4,4 ma.kr.

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

AÐALFUNDUR 2023

TAKK FYRIR

