

Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2023

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.154 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 184.895 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 55.114 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. og hlutdeild minnihluta er 0,5 millj.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 29,8% í lok mars 2023.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 3.250 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2023 samanborið við 2.802 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2022.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2023 var 2.134 millj. kr. samanborið við 1.883 millj. kr. árið áður. Á tímabilinu er gjaldfærður kostnaður vegna starfsloka Helga S. Gunnarssonar fráfarandi forstjóra að fjárhæð 48 millj.kr.

Horfur

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

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

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn ársþlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um ársþlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að ársþlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2023 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2023.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að ársþlutareikningurinn 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 ársþlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 10. maí 2023

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2023

	Skýr.	Fyrsti ársfjórðungur	
		2023 1.1.-31.3	2022 1.1.-31.3
Leigutekjur		3.069	2.636
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		181	166
Rekstrartekjur	5,6	<u>3.250</u>	<u>2.802</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(629)	(574)
Rekstur í fasteignum		(250)	(199)
Stjórnunarkostnaður		(237)	(146)
Rekstrarkostnaður	5,7	<u>(1.116)</u>	<u>(919)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.134	1.883
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	2.998	2.427
(Sölutap) - hagnaður fjárfestingareigna		(5)	54
Afskriftir eigna til eigin nota		(7)	(5)
Rekstrarhagnaður		5.119	4.359
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		4	4
Fjármagnsgjöld		(3.680)	(2.406)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(3.676)</u>	<u>(2.402)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.443	1.957
Tekjuskattur		(289)	(391)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.154</u>	<u>1.566</u>
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		1.154	1.566
Hlutdeild minnihluta		0	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.154</u>	<u>1.566</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,64	0,86

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2023

	Skýr.	31.3.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	177.650	173.739
Eignir til eigin nota		249	246
Leigudreifing		506	525
Skuldabréfaeign		177	0
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	11	4.552	4.552
Fastafjármunir		<u>183.133</u>	<u>179.063</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		529	709
Leigudreifing		89	93
Óinnheimt söluverð		1	103
Handbært fé		1.143	1.369
Veltufjármunir		<u>1.762</u>	<u>2.274</u>
Eignir samtals		<u><u>184.895</u></u>	<u><u>181.337</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.809	1.809
Varasjóðir		16.100	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur		34.556	31.877
Óráðstafað eigið fé		2.649	4.174
Eigið fé hluthafa móðurfélagsins		55.114	53.960
Hlutdeild minnihluta		1	1
Eigið fé		<u>55.114</u>	<u>53.960</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	103.044	101.262
Leiguskuldir		3.232	3.141
Tekjuskattsskuldbinding		13.195	12.907
Aðrar langtímaskuldir	11	890	890
Langtímaskuldir		<u>120.360</u>	<u>118.200</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	7.896	7.826
Næsta árs afborganir leiguskulda		175	173
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.350	1.178
Skammtímaskuldir		<u>9.421</u>	<u>9.177</u>
Skuldir samtals		<u>129.781</u>	<u>127.377</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>184.895</u></u>	<u><u>181.337</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2023

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Regins hf.	Hlutdeild minni- hluta	Samtals
1. janúar til 31. mars 2022							
Eigið fé 1. janúar 2022	1.823	16.586	31.894	2.740	53.043		53.043
Hlutdeild minnihluta					(1)	1	0
Heildarhagnaður tímabilsins				1.566	1.566	(1)	1.565
Fært á bundið eigið fé			2.431	(2.431)			0
Kaup á eigin bréfum	(6)	(214)					(220)
Arður mótttekin frá dótturfélögum			(6.000)	6.000			0
Eigið fé 31. mars 2022	1.817	16.372	28.325	7.875	54.608	0	54.389
1. janúar til 31. mars 2023							
Eigið fé 1. janúar 2023	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960		53.960
Hlutdeild minnihluta				(1)	(1)	1	0
Heildarhagnaður tímabilsins				1.154	1.154	0	1.154
Fært á bundið eigið fé			2.679	(2.679)			0
Eigið fé 31. mars 2023	1.809	16.100	34.556	2.649	55.114	1	55.114

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2023

	Skýr.	2023 1.1.-31.3	2022 1.1.-31.3
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.154	1.566
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	2.998)	(2.427)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		5	(54)
Afskriftir eigna til eigin nota		7	5
Hrein fjármagnsgjöld		3.676	2.402
Tekjuskattur		289	391
		<u>2.133</u>	<u>1.883</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		28	66
Breyting á rekstrartengdum skuldum		265	352
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>2.426</u>	<u>2.301</u>
Innheimtar vaxtatekjur		4	4
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.028)	(782)
Greiddir vextir af leiguskulda .....	(	43)	(42)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.359</u>	<u>1.481</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(768)	(1.120)
Söluverð fjárfestingareigna	9	0	161
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(9)	(12)
Söluverð eigna til eigin nota		0	9
Aðrar skammtímakröfur, breyting		101	66
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(676)</u>	<u>(896)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		0	(220)
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	10	(866)	(509)
Afborganir leiguskulda		(43)	(37)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(909)</u>	<u>(766)</u>
Breyting á handbæru fé		(226)	(181)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.369</u>	<u>3.034</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.143</u>	<u>2.853</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	9	0	(1.590)
Söluverð fjárfestingareigna	9	0	1.590

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samtæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 10. maí 2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2022. Nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1.1.2023 hafa ekki áhrif á reikningsskilaaðferðir samstæðunnar. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

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

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

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

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

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

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfsþættirnir skiptast eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni.

Starfsþættir:

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

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 31.3.2023

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	902	926	1.241	0	0	3.069
Rekstur í fasteignum	104	77	0	102 (	102)	181
Rekstrartekjur	1.006	1.003	1.241	102 (	102)	3.250
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(246)	(148)	(236)	0	0 (	629)
Rekstur í fasteignum	(156)	(94)	0	0	0 (	250)
Stjórnunarkostnaður	(30)	(31)	(41)	(237)	102 (	237)
Rekstrarkostnaður	(432)	(273)	(277)	(237)	102 (	1.116)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	575	731	965	(135)	0	2.134
Matsbreyting fjárfestingareigna	893	835	1.271	0	0	2.998
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	(5)	0	0	0 (	5)
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0 (	7)	(7)
Rekstrarhagnaður	1.468	1.561	2.236	(135)	(7)	5.119
Hrein fjármagnsgjöld						(3.676)
Hagnaður fyrir tekjuskatt						1.443
Tekjuskattur						(289)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						1.154

Staða 31. mars 2023

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	57.998	48.046	68.199	0	0	174.243
--	--------	--------	--------	---	---	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 31.3.2022

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	802	844	990	0	0	2.636
Rekstur í fasteignum	90	76	0	80 (	80)	166
Rekstrartekjur	892	920	990	80 (	80)	2.802
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(220)	(125)	(229)	0	0 (	574)
Rekstur í fasteignum	(119)	(80)	0	0	0 (	199)
Stjórnunarkostnaður	(24)	(26)	(30)	(146)	80 (	146)
Rekstrarkostnaður	(363)	(231)	(259)	(146)	80 (	919)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	529	689	731 (	66)	0	1.883
Matsbreyting fjárfestingareigna	829	793	805	0	0	2.427
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	54	0	0	54
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0 (	5)	0 (	5)
Rekstrarhagnaður	1.358	1.482	1.590 (	71)	0	4.359
Hrein fjármagnsgjöld						(2.402)
Hagnaður fyrir tekjuskatt						1.957
Tekjuskattur						(391)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						1.566
Staða 31. mars 2022						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	55.068	46.342	58.353	0	0	159.763

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Leigutekjur af leigusamningum	3.092	2.590
Dreifðar leigutekjur	(23)	46
Leigutekjur samtals	3.069	2.636
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	181	166
Rekstrartekjur samtals	3.250	2.802

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2023	2022
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Fasteinagjöld, vatns- og fráveitugjöld	441	406
Tryggingar	48	42
Viðhald og endurbætur	107	99
Orkukostnaður og sorphirða	44	41
Afskriftir og niðurfærsla krafna	(13)	9
Laun og launatengd gjöld	388	271
Annar rekstrarkostnaður	101	51
Rekstrarkostnaður samtals	1.116	919

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2023	2022
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Vaxtatekjur	4	4
Vaxtagjöld	(925)	(750)
Eignfærðir vextir	15	66
Lántökukostnaður	(8)	(8)
Vextir af leiguskuldum	(43)	(42)
Verðbætur	(2.720)	(1.672)
Fjármagnsgjöld samtals	(3.680)	(2.406)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.676)	(2.402)

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

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	170.425	3.314	173.739
Fjárfesting á tímabilinu	783	0	783
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	135	135
Matsbreyting tímabilsins	3.040	(42)	2.998
Söluþap af seldum eignum	(5)	0	(5)
Staða 31.3.2023	174.243	3.407	177.650

Bókfært verð			
Staða 1.1.2022	157.819	3.323	161.142
Endurflokkað sem eignarhlutir í hlutdeildarfélagum	(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 af seldum eignum	126	0	126
Staða 31.12.2022	170.425	3.314	173.739

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425
Fjárfesting á árinu	0	0	0	0	0	0	0
Endurbætur á árinu	364	214	6	13	38	149	783
Matsbreyting ársins	1.034	764	162	811	431	(161)	3.040
Söluhagnaður/-tap	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Staða 31.3.	54.246	62.310	13.904	18.329	23.099	2.354	174.243

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) 6,2% 6,1% 6,6% 6,5% 5,9% 6,2%

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	11.102	(11.102)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	11.867	(10.685)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2022:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- 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
Veginn fjármagnskostnaður án skattspórunar (WACC)	6,1%	6,0%	6,5%	6,4%	5,8%		6,1%
						Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:							
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%						10.617	(10.617)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig						11.411	(10.268)

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	31.3.2023	31.12.2022
Grænar útgáfur undir skuldabréfaramma	33.296	32.661
Græn bankalán	8.498	8.388
Grænar vaxtaberandi skuldir	41.794	41.049
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	43.723	42.846
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.419	25.186
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	110.935	109.081
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	5	7
Vaxtaberandi skuldir	110.940	109.088
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(7.896)	(7.826)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	103.044	101.262

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

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	2023	2022
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	109.081	96.039
Afborganir og uppgreiðsla lána	(866)	(509)
Verðbætur	2.720	1.672
Vaxtaberandi skuldir 31.mars	110.935	97.202

Skýringar, frh.:

11. Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. er fasteignapróunarfélag en Reginn hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvor í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Hluti kaupverðs eignarhlutar Regins hf. í Klasa ehf. samtals að fjárhæð 890 millj. kr. er ógreiddur og færð sem aðrar langtímaskuldir í efnahagsreikningi. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Regins hf., er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa þann 31.3.2023 námu 14.134 millj. kr. og nam eiginfjárhlutfall 86%. Afkoma á fyrsta ársfjórðungi hafði neikvæð áhrif að fjárhæð 300 þ.kr. á afkomu Regins hf á þessu tímabili.

Grunnur I eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smárabýggð í Kópavogi. Heildareignir Grunnis I ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2022 voru 2.460 millj. kr. og var eiginfjárhlutfall 89%. Ekki hafa orðið breytingar á eignum félagsins frá áramótum.

12. Önnur mál

Breyting á framkvæmdastjórn félagsins

Þann 30. mars 2023 var tilkynnt um að Halldór Benjamín Þorbergsson hefði verið ráðinn forstjóri Regins hf. Þessi tilkynning kom í kjölfar tilkynningar sem var birt 16. febrúar 2023 um að Helgi S. Gunnarsson myndi láta af störfum sem forstjóri. Halldór Benjamín mun hefja störf sem forstjóri þann 11. maí 2023. Kostnaður vegna starfsloka Helga að fjárhæð 48 m.kr. er gjaldfærður á ársfjórðunginum.

Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022
Leigutekjur	3.069	3.152	2.937	2.783	2.636
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	181	177	171	175	166
Rekstrartekjur	3.250	3.329	3.108	2.958	2.802
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(629)	(608)	(544)	(599)	(574)
Rekstur í fasteignum	(250)	(253)	(231)	(195)	(199)
Stjórnunarkostnaður	(237)	(216)	(127)	(137)	(146)
Rekstrarkostnaður	(1.116)	(1.077)	(902)	(931)	(919)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.134	2.252	2.206	2.027	1.883
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.998	(2.658)	2.321	3.902	2.427
Söluhagnaður	(5)	0	78	(5)	54
Afskriftir eigna til eigin nota	(7)	(7)	(5)	(4)	(5)
Rekstrarhagnaður	5.119	(413)	4.600	5.920	4.359
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	4	91	2	14	4
Fjármagnsgjöld	(3.680)	(1.916)	(3.448)	(3.311)	(2.406)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.676)	(1.825)	(3.446)	(3.297)	(2.402)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi	0	205	0	0	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.443	(2.033)	1.154	2.623	1.957
Tekjuskattur	(289)	360	(231)	(525)	(391)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.154	(1.673)	923	2.098	1.566
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar					
Hluthafar móðurfélags	1.154	(1.673)	923	2.098	1.566
Hlutdeild minnihluta	0	0	0	0	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.154	(1.673)	923	2.098	1.566
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,64	(0,92)	0,51	1,16	0,86