Reginn hf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 31. mars 2021

Reginn hf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

kt. 630109-1080

Efnisyfirlit

Bls.

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Regins hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Fjárfesting í félögum

Reginn hf. skráði sig 1. janúar 2021 fyrir 90% hlutafjár í einkahlutafélaginu Sóltún fasteign ehf. með því að skrá sig fyrir 4.500.000 nýjum hlutum í félaginu. Félagið hafði gert kaupsamning um kaup á heildareigninni Sóltún 2, kaupverð 3.783 millj. kr. og var gengið var frá kaupunum 15. janúar 2021. Kaupin voru að fullu fjármögnuð með lántöku. Félagið er hluti af samstæðu Regins hf. frá 1. janúar 2021.

Reginn hf. hefur keypt allt hlutafé í CCI Fasteignum ehf. sem er eigandi 20,6% hlutar í Grunni I ehf. sem er eigandi 100% hlutafjár í Smárabyggð ehf. Félagið er hluti af samstæðu Regins hf. frá 26. mars 2021.

COVID-19

Stjórn félagsins fjallaði á fundum sínum um stöðu félagsins vegna COVID-19. Áherslur og aðgerðir hafa beinst að öryggi og velferð starfsmanna og gesta ásamt fjárhagslegum þáttum tengdum leigutökum og aðgerðum til að tryggja lausafjárstöðu.

Það er mat stjórnar og stjórnenda að enn sé einhver óvissa í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Það mun aftur á móti ekki hafa áhrif á að félagið nái rekstrarmarkmiðum sínum á árinu 2021. Nánar er fjallað um áhrif COVID-19 á reikningsskil félagsins í skýringum 4 og 9.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 1.454 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 158.629 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 48.326 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.823 millj. kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 30,5% í lok mars 2021.

Rekstrartekjur samstæðu Regins hf. námu 2.573 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2021 samanborið við 2.390 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2021 var 1.691 millj. kr. samanborið við 1.555 millj. kr. árið áður.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2021 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2021.

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

Stjórn og forstjóri Regins hf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogi, 6. maí 2021.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson

Albert Þór Jónsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Forstjóri:

Helgi S. Gunnarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar - 31. mars 2021

	Skýr.	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.418	2.241
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		155	149
Rekstrartekjur	5,6	2.573	2.390
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(532)	(519)
Rekstur í fasteignum		(212)	(195)
Stjórnunarkostnaður		(138)	(121)
Rekstrarkostnaður	5,7	(882)	(835)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.691	1.555
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	1.365	(51)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		9	0
Afskriftir eigna til eigin nota		(5)	(7)
Rekstrarhagnaður		3.060	1.497
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		26	8
Fjármagnsgjöld		(1.269)	(1.124)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.243)	(1.116)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.817	381
Tekjuskattur		(363)	(77)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.454	304
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,80	0,17

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2021

	Skýr.	31.3.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	154.413	147.178
Eignir til eigin nota		148	152
Leigudreifing		618	502
Fastafjármunir		155.179	147.832
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		504	797
Leigudreifing		30	76
Ógreitt söluverð		28	640
Handbært fé		2.888	3.630
Veltufjármunir		3.450	5.143
Eignir samtals		158.629	152.975
Eigið fé			
Hlutafé		1.823	1.823
Varasjóðir		16.586	16.586
Bundinn hlutdeildarreikningur		25.809	23.874
Óráðstafað eigið fé		4.108	4.589
Eigið fé		48.326	46.872
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	91.172	87.431
Leiguskuldir		3.903	3.593
Tekjuskattsskuldbinding		10.914	10.587
Langtímaskuldir		105.989	101.611
Vaxtaberandi skuldir	10	2.462	3.098
Næsta árs afborganir leiguskulda		140	139
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.712	1.255
Skammtímaskuldir		4.314	4.492
Skuldir samtals		110.303	106.103
Eigið fé og skuldir samtals		158.629	152.975

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2021

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2020					
Eigið fé 1. janúar 2020	1.804	16.514	20.337	7.387	46.042
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		(5)		309	304
Fært á bundið eigið fé			898	(898)	0
Kaup á eigin bréfum	(21)	(479)			(500)
Samþykkt arðgreiðsla (frestað)				(535)	(535)
Eigið fé 31. mars 2020	1.783	16.030	21.235	6.263	45.311
1. janúar til 31. mars 2021					
Eigið fé 1. janúar 2021	1.823	16.586	23.874	4.589	46.872
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins				1.454	1.454
Fært á bundið eigið fé			1.935	(1.935)	0
Eigið fé 31. mars 2021	1.823	16.586	25.809	4.108	48.326

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 31. mars 2021

	Skýr.	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		1.454	304
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		(1.365)	51
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(9)	0
Afskriftir eigna til eigin nota		5	7
Hrein fjármagnsgjöld		1.243	1.116
Tekjuskattur		363	77
		1.691	1.555
Breyting á rekstrartengdum eignum		223	259
Breyting á rekstrartengdum skuldum		531	51
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		2.445	1.865
Innheimtar vaxtatekjur		26	8
Greidd vaxtagjöld		(980)	(940)
Greiddir vextir af leiguskuld		(42)	(41)
Handbært fé frá rekstri		1.449	892
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(2.055)	(1.562)
Söluverð fjárfestingareigna	9	388	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota		0	(7)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		616	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1.051)	(1.569)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum		0	(500)
Tekin ný langtímalán	10	13.368	2.499
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	10	(14.474)	(945)
Afborganir leiguskulda		(34)	(23)
Fjármögnunarhreyfingar		(1.140)	1.031
Breyting á handbæru fé		(742)	354
Handbært fé í ársbyrjun		3.630	2.840
Handbært fé í lok tímabilsins		2.888	3.194

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa

Fjárfesting í fjárfestingareignum	(3.817)	0
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	3.817	0
Ógreiddur arður 2020 (frestað)	0	535

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

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Reginn hf., "félagið", er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021 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 OMX Iceland).

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 2020.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 6. maí 2021.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2020. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reginn.is.

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

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

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Það er mat stjórnenda að enn sé einhver óvissa varðandi áhrif COVID-19 í þróun efnahagsmála í landinu sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar.

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir:

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

5. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3 2021

	Verslun og þjónusta	Sam-starfs-verkefni	Atvinnu-húsnæði	Þróunar-eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	726	735	957	0	0	0	2.418
Rekstur í fasteignum	89	64	2		48	(48)	155
Rekstrartekjur	815	799	959	0	48	(48)	2.573
Rekstarkostnaður fjárfestingareigna	(210)	(104)	(212)	(6)	0	0	(532)
Rekstur í fasteignum	(132)	(80)	0	0	0	0	(212)
Stjórnunarkostnaður	(14)	(15)	(19)	0	(138)	48	(138)
Rekstrarkostnaður	(356)	(199)	(231)	(6)	(138)	48	(882)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	459	600	728	(6)	(90)	0	1.691
Matsbreyting fjárfestingareigna	370	359	636	0	0	0	1.365
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	9	0	0	9
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(5)	0	(5)
Rekstrarhagnaður	829	959	1.364	3	(95)	0	3.060
Hrein fjármagnsgjöld							(1.243)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							1.817
Tekjuskattur							(363)
Rekstrarhagnaður							1.454

Staða 31. mars 2021

Fjárfestingareignir í .... eigu samstæðunnar	47.120	40.934	55.664	6.653	0	0	150.371

5. Starfsþáttayfirlit frh.:

Starfsþáttayfirlit 1.1 - 31.3 2020

	Verslun og þjónusta	Sam-starfs-verkefni	Atvinnu-húsnæði	Þróunar-eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	653	667	921	0	0	0	2.241
Rekstur í fasteignum	91	58	0		51	(51)	149
Rekstrartekjur	744	725	921	0	51	(51)	2.390
Rekstarkostnaður fjárfestingareigna	(220)	(88)	(211)	0	0	0	(519)
Rekstur í fasteignum	(124)	(71)	0	0	0	0	(195)
Stjórnunarkostnaður	(15)	(15)	(21)	0	(121)	51	(121)
Rekstrarkostnaður	(359)	(174)	(232)	0	(121)	51	(835)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	385	551	689	0	(70)	0	1.555
Matsbreyting fjárfestingareigna	(114)	162	(95)	(4)	0	0	(51)
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(19)	0	(7)
Rekstrarhagnaður	271	713	594	(4)	(89)	0	1.497
Hrein fjármagnsgjöld							(1.116)
Hagnaður fyrir tekjuskatt							381
Tekjuskattur							(77)
Rekstrarhagnaður							304

Staða 31. mars 2020

	Verslun og þjónusta	Sam-starfs-verkefni	Atvinnu-húsnæði	Þróunar-eignir	Annað	Jöfnun	Samtals
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	45.231	37.083	53.417	3.801	0	0	139.532

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Leigutekjur af leigusamningum	2.349	2.241
Dreifðar leigutekjur	69	0
Leigutekjur samtals	2.418	2.241
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	155	149
Rekstrartekjur samtals	2.573	2.390

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	398	389
Tryggingar	39	36
Viðhald og endurbætur	89	85
Orkukostnaður og sorphirða	43	39
Annar rekstrarkostnaður	77	68
Afskriftir og niðurfærsla krafna	1	18
Gjaldfærð laun í rekstri	172	142
Annar stjórnunarkostnaður	63	58
Rekstrarkostnaður samtals	882	835

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Vaxtatekjur	26	8
Vaxtagjöld	(839)	(882)
Eignfærðir vextir	33	17
Vextir af leiguskuldum	(42)	(41)
Verðbætur	(421)	(218)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.269)	(1.124)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.243)	(1.116)

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 lánalínum félagsins á hverjum tíma og voru þau um 4% á tímabilinu.

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. stig í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

9. Fjárfestingareignir frh.:

Við mat á fjárfestingareignum hefur verið byggt á tólf mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu íbúðarbréfs sem lengsta verðtryggða skuldabréfsins á markaði með ríkisábyrgð. Viðskiptaavakt hefur nú verið felld niður og hafa viðskipti með bréfið minnkað umtalsvert. Til þess að viðmiðið gefi sem skýrasta mynd af þróuninni á hverjum tíma hefur verið ákveðið að breyta viðmiði áhættulausra vaxta yfir í ávöxtunarkröfu verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs með álíka meðallíftíma. Tólf mánaða meðaltöl þessara skuldabréfa eru sambærileg og hefur breytingin því óveruleg áhrif á virðismatið.

Forsendur módelsins um áhrif COVID-19 faraldrinum á innlenda og erlenda eftirspurn í sjóðsstreymi einstakra eigna gerir ráð fyrir að áhrif faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi muni vara til 2023-24 en innlend eftirspurn muni ná jafnvægi á árinu 2021. Vegna minnkandi óvissu í kjölfar bólusetninga hefur verið dregið úr áhættuálagi í matinu.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar-eignir í eigu samstæðunnar	Leigu-eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2021	143.446	3.732	147.178
Fjárfesting á tímabilinu	5.905	0	5.905
Selt á tímabilinu	(388)	0	(388)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	345	345
Matsbreyting tímabilsins	1.399	(34)	1.365
Söluhagnaður af seldum eignum	9	0	9
Staða 31.03.2021	150.371	4.043	154.414
Bókfært verð			
Staða 1.1.2020	137.981	2.765	140.746
Fjárfesting á tímabilinu	1.579	0	1.579
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	157	157
Matsbreyting tímabilsins	(28)	(23)	(51)
Staða 31.03.2020	139.532	2.899	142.431

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2021:

	Verslunar-húsnæði	Skrif-stofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	43.734	53.115	13.139	10.672	17.511	5.275	143.446
Fjárfesting á árinu	172	103	37	5	3.828	1.760	5.905
Selt á árinu	0	0	0	0	0	(388)	(388)
Matsbreyting ársins	311	616	47	228	197	0	1.399
Söluhagnaður	0	0	0	0	0	9	9
Staða 31.3.	44.217	53.834	13.223	10.905	21.536	6.656	150.371

Næmisgreining gangvirðis:	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	9.269	(9.269)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	10.213	(9.173)

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.3.2020:

	Verslunar-húsnæði	Skrif-stofu-húsnæði	Iðnaðar- og geymslu-húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar-eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	42.094	51.409	12.513	11.468	17.525	2.972	137.981
Fjárfesting á árinu	347	225	146	4	38	819	1.579
Matsbreyting ársins	0	676	(83)	(589)	(28)	(4)	(28)
Staða 30.3.	42.441	52.310	12.576	10.883	17.535	3.787	139.532

Næmisgreining gangvirðis:	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	8.746	(8.746)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.251	(10.521)

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	31.3.2021	31.12.2020
Grænar útgáfur undir skuldabréfaramma	15.472	14.539
Aðrar útgáfur undir skuldabréfaramma	33.622	31.982
Útgáfur undir skuldabréfaramma	49.094	46.521
Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði	12.819	12.838
Grænt bankalán	1.500	1.500
Aðrar skuldir við lánastofnanir	30.644	30.066
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	94.057	90.925
Eignfærður lántökukostnaður	(423)	(396)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(2.462)	(3.098)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	91.172	87.431

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 6.700 millj. kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	2021	2020
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	90.925	84.589
Ný lántaka	13.368	2.499
Yfirtekin lán	3.817	0
Afborganir og uppgreiðsla lána	(14.474)	(945)
Verðbætur	421	218
Vaxtaberandi skuldir 31. mars	94.057	86.361

11. Ársfjórðungsyfirlit

	1F 2021	4F 2020	3F 2020	2F 2020	1F 2020
Leigutekjur	2.418	2.425	2.299	2.205	2.241
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	155	134	142	141	149
Rekstrartekjur	2.573	2.559	2.441	2.346	2.390
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(532)	(559)	(532)	(577)	(519)
Rekstur í fasteignum	(212)	(190)	(164)	(175)	(195)
Stjórnunarkostnaður	(138)	(118)	(96)	(109)	(121)
Rekstrarkostnaður	(882)	(867)	(792)	(861)	(835)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.691	1.692	1.649	1.485	1.555
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.365	1.428	109	(11)	(51)
Söluhagnaður (-tap)	9	0	133	0	0
Afskriftir eigna til eigin nota	(5)	(6)	(2)	(4)	(7)
Rekstrarhagnaður	3.060	3.114	1.889	1.470	1.497
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	26	51	5	6	8
Fjármagnsgjöld	(1.269)	(1.794)	(1.811)	(1.738)	(1.124)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.243)	(1.743)	(1.806)	(1.732)	(1.116)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.817	1.371	83	(262)	381
Tekjuskattur	(363)	(258)	(16)	53	(77)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.454	1.113	67	(209)	304
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,80	0,61	0,04	(0,12)	0,17