

AÐALFUNDUR REGINS 2018

ÁRSREIKNINGUR 2017

Helgi S. Gunnarsson

14. mars 2018

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR ÁRSINS 2017

	2017	2016
Rekstrartekjur	7.124	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.246)	(1.908)
	<u>4.878</u>	<u>4.735</u>
Stjórnunarkostnaður	(347)	(358)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.531	4.377
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>2.928</u>	<u>3.745</u>
Rekstrarhagnaður	7.459	8.122
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	48	39
Fjármagnsgjöld	(2.750)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.702)</u>	<u>(2.847)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.757	5.275
Tekjuskattur	(968)	(1.032)
Heildarhagnaður ársins	3.789	4.243
Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar		
Hluthafar móðurfélags	3.747	4.243
Hlutdeild minnihluta	42	0
	<u>3789</u>	<u>4.243</u>

Rekstrartekjur ársins hækkuðu um **7,2%** milli ára og námu 7.124 m.kr.

- FM-hús ehf. var hluti af samstæðunni frá ágúst 2017.
- Fasteignasöfnin CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. voru inni allt rekstrarárið.
- Miklar umbreytingar í Smáralind höfðu mikil áhrif á tekjur og rekstrarkostnað í einingunni.

Af heildartekjum námu leigutekjur 6.607 m.kr.

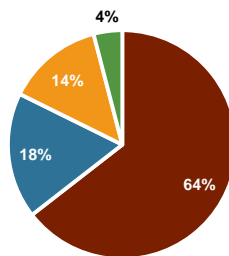
- Það eru skýr merki um að tekjur á m² séu að hækka.
- Hlutfall af samningum með veltutengingu eru að aukast en er þó óverulegt hlutfall af heild.
- Góð áhættudreifing er í tekjugrunni félagsins, bæði eftir atvinnuflokkum og eðli fyrirtækja.
- Yfir **20%** af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum, þeir samningar eru í flestum tilvikum langir.
- Reykjavíkurborg er stærsti leigutaki félagsins.
- Vanskil eru í sögulegu lágmarki.

REKSTUR ÁRSINS 2017

	2017	2016
Rekstrartekjur	7.124	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.246)	(1.908)
	4.878	4.735
Stjórnunarkostnaður	(347)	(358)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.531	4.377
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.928	3.745
Rekstrarhagnaður	7.459	8.122
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	48	39
Fjármagnsgjöld	(2.750)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.702)	(2.847)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.757	5.275
Tekjuskattur	(968)	(1.032)
Heildarhagnaður ársins	3.789	4.243

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna hækka um **17,7%** milli ára og nemur **2.246** m.kr.
 - Skýrist það af kostnaði félagsins við leigurými í umbreytingu t.d. í Smáralind.
 - Fasteignagjöld eru **64%** af rekstrarkostnaði fjárfestingareigna.
 - Fasteignagjöld eru nú um **17%** af leigutekjum félagsins.
- Stjórnunarkostnaður lækkar á milli ára og nemur **347** m.kr. Eða **5,3%** af leigutekjum.
 - Lækkun milli ára skýrist af endurskilgreiningu á stjórnunarkostnaði Smáralindar.

SKIPTING Á REKSTRARKOSTNAÐI



HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM



REKSTUR ÁRSINS 2017

	2017	2016
Rekstrartekjur	7.124	6.643
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.246)	(1.908)
	<u>4.878</u>	<u>4.735</u>
Stjórnunarkostnaður	(347)	(358)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.531	4.377
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>2.928</u>	<u>3.745</u>
Rekstrarhagnaður	7.459	8.122
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):		
Fjármunatekjur	48	39
Fjármagnsgjöld	(2.750)	(2.886)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.702)</u>	<u>(2.847)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.757	5.275
Tekjuskattur	(968)	(1.032)
Heildarhagnaður ársins	3.789	4.243

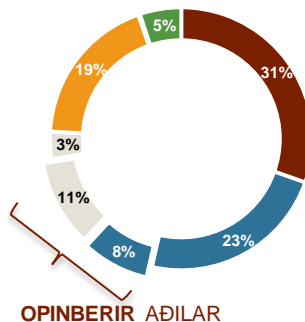
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu hækkar milli ára um **3,5%** og nam **4.531** m.kr.
- Matsbreyting ársins nam **2.928** m.kr.
 - Breyting á ávöxtunarkröfu er ráðandi þáttur í matsbreytingu ársins og skýrir hana að mestu.
 - Matsbreyting vegna Smárabýggðar (201 Smári) nam rúmum **550** m.kr.
 - Áhrif hækkunar fasteignamats voru töluverð og nam lækkun á virðismati eigna alls um **950** m.kr. vegna þess.
- Rekstrarhagnaður lækkar milli ára sem skýrist af lægri matsbreytingu fjárfestingareigna.
- Fjármagnsgjöld lækka milli ára og skýrist það aukningu á eignfærðum fjármagnskostnaði vegna mikilla framkvæmda og fjárfestinga í eignasafni félagsins.
- Heildarhagnaður ársins 2017 nam alls **3.789** m.kr., eða **2,41** kr á hlut.
 - Hlutdeild minnihluta þar af **42** m.kr

EFNAHAGUR - EIGNIR

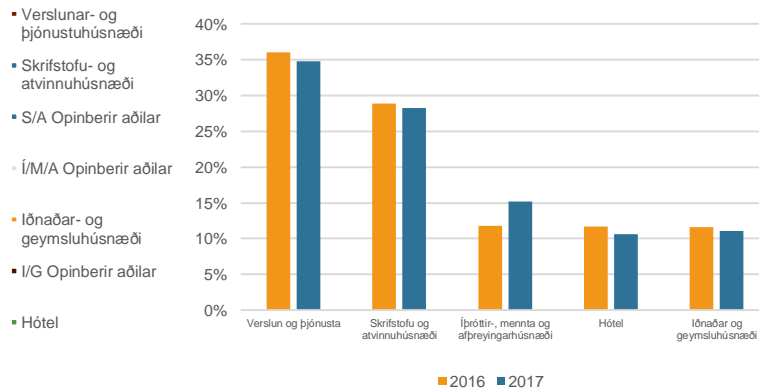
	2017	2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	97.255	83.027
Eignir til eigin nota	108	105
Fastafjármunir	97.363	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	862	956
Handbært fé	1.342	888
Veltufjármunir	2.204	1.844
Eignir samtals	99.567	84.976
Eigið fé		
Hlutfé	1.555	1.555
Varasjóðir	11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur	9.237	4.995
Óráðstafað eigið fé	10.476	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags	33.088	29.341
Hlutdeild minnihluta	1.564	0
Eigið fé	34.652	29.341
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	53.431	44.506
Tekjuskattsskuldbinding	6.362	5.130
Langtímaskuldir	59.793	49.636
Vaxtaberandi skuldir	4.084	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.038	1.006
Skammtímaskuldir	5.122	5.999
Skuldir samtals	64.915	55.635
Eigið fé og skuldir samtals	99.567	84.976

- Virði eignasafns Regins eykst um **17%** milli ára. Um er að ræða nýjar fjárfestingar og endurbætur í núverandi eignum.
 - Fjárfestingar í eignum Regins, innri vöxtur og umbreytingar námu alls **5,8 ma.kr.** á árinu.
 - Fjárfestingar í nýjum eignum námu alls **6,5 ma.kr.**

SKIPTING EIGNAFLOKKA



VIRÐI EIGNAFLOKKA



EFNAHAGUR – EIGIÐ FÉ

	2017	2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	97.255	83.027
Eignir til eigin nota	108	105
Fastafjármunir	97.363	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	862	956
Handbært fé	1.342	888
Veltufjármunir	2.204	1.844
Eignir samtals	99.567	84.976
Eigið fé		
Hlutafé	1.555	1.555
Varasjóðir	11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur	9.237	4.995
Óráðstafað eigið fé	10.476	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags	33.088	29.341
Hlutdeild minnihluta	1.564	0
Eigið fé	34.652	29.341
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	53.431	44.506
Tekjuskattsskuldbinding	6.362	5.130
Langtímaskuldir	59.793	49.636
Langtímaskuldir	5.122	5.999
Vaxtaberandi skuldir	4.084	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.038	1.006
Skammtímaskuldir	5.122	5.999
Skuldir samtals	64.915	55.635
Eigið fé og skuldir samtals	99.567	84.976

- Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum.
- Hlutdeild minnihluta í eigin fé Regins er tilkomin vegna meðfjárfesta (seljanda) í FM-húsum ehf. Hlutdeild minnihluta ef bókuð 45% af eigin fé FM-húsa eins og það stóð um áramótin
- Eiginfjárhlutfall er **35%**.

Eiginfjárfirlit 2017	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildarreikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minnihluta	Samtals
Eigið fé 1.1.2017	1.555	11.820	4.995	10.971	0	29.341
Hlutdeild minnihluta					1.522	1.522
Heildarhagnaður ársins				3.747	42	3.789
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			4.242	(4.242)		0
Eigið fé 31.12.2017	1.555	11.820	9.237	10.476	1.564	34.652

EFNAHAGUR - SKULDIR

	2017	2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	97.255	83.027
Eignir til eigin nota	<u>108</u>	<u>105</u>
Fastafjármunir	97.363	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	862	956
Handbært fé	<u>1.342</u>	<u>888</u>
Veltufjármunir	2.204	1.844
Eignir samtals	99.567	84.976
Eigið fé		
Hlutafé	1.555	1.555
Varasjóðir	11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur	9.237	4.995
Óráðstafað eigið fé	10.476	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags	33.088	29.341
Hlutdeild minnihluta	<u>1.564</u>	<u>0</u>
Eigið fé	34.652	29.341
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	53.431	44.506
Tekjuskattsskuldbinding	<u>6.362</u>	<u>5.130</u>
Langtímaskuldir	59.793	49.636
Vaxtaberandi skuldir	4.084	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	<u>1.038</u>	<u>1.006</u>
Skammtímaskuldir	5.122	5.999
Skuldir samtals	64.915	55.635
Eigið fé og skuldir samtals	99.567	84.976

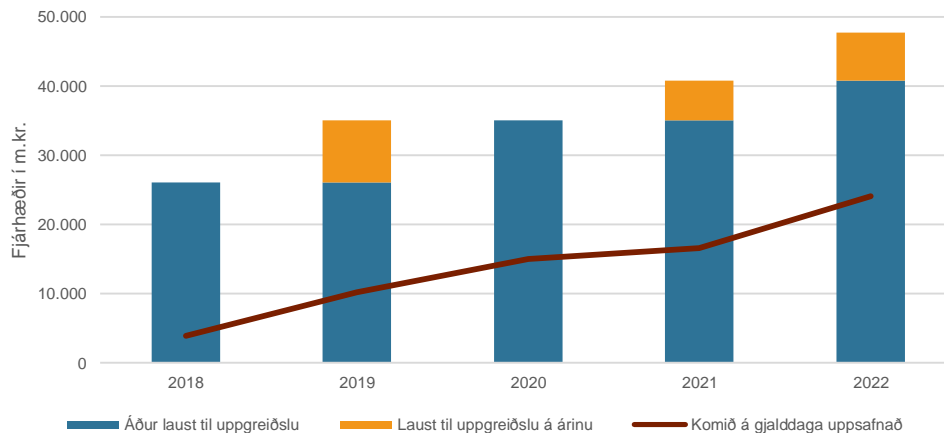
- Skuldir aukast milli ára samhliða stækkun eignasafnsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins voru **57,5** m.kr. í árslok 2017 og aukast um **8** ma.kr.
- Á árinu hóf félagið endurfjármögnun undir nýjum **70** milljarða útgáfuramma. Tilgangur útgáfunnar er að auka stuðning við uppbyggingu félagsins og endurfjármögnun á hluta núverandi skulda. Ramminn gefur færi á fjölbreytni í fjármögnun.
- Fyrsti skuldabréfaflokkurinn undir rammanum var gefinn út sl. vor. Umfang þess flokks stendur í **8** ma.kr.
- Á næstu árum verður unnið að endurfjármögnun núverandi lána og skuldabréfaflokka. Hraði og umfang mun ráðast af markaðsaðstæðum.
- Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingaeygnum er **59%**.

EFNAHAGUR - SKULDIR

	2017	2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	97.255	83.027
Eignir til eigin nota	108	105
Fastafjármunir	97.363	83.132
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	862	956
Handbært fé	1.342	888
Veltufjármunir	2.204	1.844
Eignir samtals	99.567	84.976
Eigið fé		
Hlutafé	1.555	1.555
Varasjóðir	11.820	11.820
Bundinn hlutdeildarreikningur	9.237	4.995
Óráðstafað eigið fé	10.476	10.971
Eigið fé hluthafa móðurfélags	33.088	29.341
Hlutdeild minnihluta	1.564	0
Eigið fé	34.652	29.341
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	53.431	44.506
Tekjuskattsskuldbinding	6.362	5.130
Langtímaskuldir	59.793	49.636
Vaxtaberandi skuldir	4.084	4.993
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.038	1.006
Skammtímaskuldir	5.122	5.999
Skuldir samtals	64.915	55.635
Eigið fé og skuldir samtals	99.567	84.976

- Stærstur hluti vaxtaberandi lána félagsins er laus til uppgreiðslu á næstu árum. Gefur það félaginu möguleika á endurfjármögnun ef markaðsaðstæður eru hagstæðar.
- Lítil hluti þeirra er hins vegar kominn á gjalddaga.

LÁNASAMSETNING REGINS

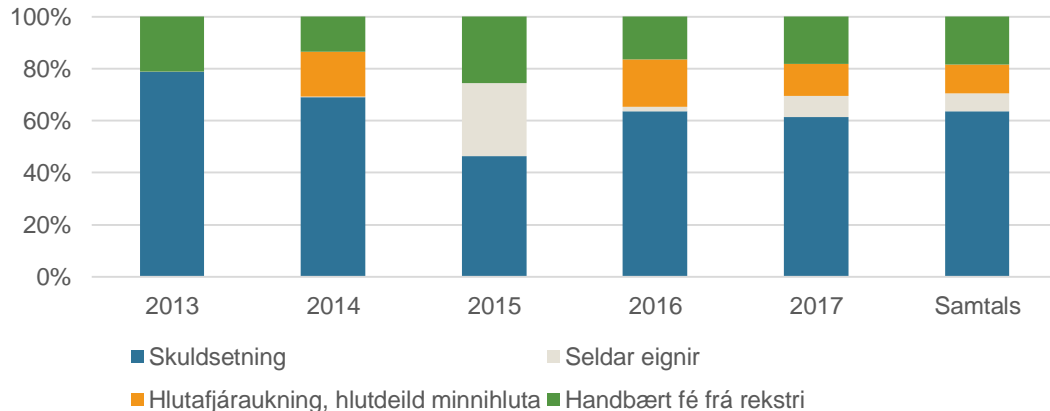


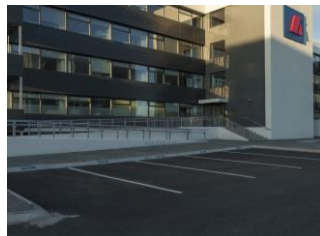
SJÓÐSSTREYMI

Rekstrarhreyfingar	2017	2016
Hagnaður ársins	3.789	4.243
Rekstrariðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(2.928)	(3.745)
Áfskriftir	9	9
Hrein fjármagnsgjöld	2.702	2.847
Tekjuskattur	968	1.032
	<u>4.540</u>	<u>4.386</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	3	81
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(56)	135
	<u>4.487</u>	<u>4.602</u>
Innheimtar vaxtatekjur	48	38
Greidd vaxtagjöld	(2.301)	(2.072)
Handbært fé frá rekstri	2.234	2.568
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(9.253)	(4.546)
Söluverð fjárfestingareigna	957	121
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(12)	(55)
Söluverð eigna til eigin nota	0	15
Yfirtekið handbært fé	1.198	151
Aðrar skammtímakröfur, breyting	224	851
Fjárfestingarhreyfingar	(6.885)	(3.464)
Fjármögnunarhreyfingar		
Tekin ný lán	13.483	0
Skammtímaskuldir, breyting	(1.396)	2.718
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	(6.981)	(1.642)
Fjármögnunarhreyfingar	5.106	1.076
Hækkun á handbæru fé	453	180
Handbært fé í ársbyrjun	888	708
Handbært fé í árslok	1.343	888

- Framlag rekstrar hækkar um **3,5%** á milli ára.
- Handbært fé frá rekstri lækkar milli ára vegna aukningar á greiddum vöxtum.
- Fjárfest var á árinu fyrir **12,3** ma.kr. og seldar eignir fyrir **1** ma.kr.
- Tekin voru ný lán fyrir **11,5** ma.kr. og lengt í lánum fyrir **2** ma.kr.
- Á árinu voru greidd upp óhagstæð lán fyrir rúma **4** ma.kr.

FJÁRMÖGNUN FJÁRFESTINGAREIGNA (HLUTFALL)





TAKK FYRIR

