

AÐALFUNDUR REGINS 2019

ÁRSREIKNINGUR 2018

Helgi S. Gunnarsson

14. mars 2019

SMÁRALIND

SMÁRALIND

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR ÁRSINS 2018 - REKSTRARTEKJUR

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Rekstrartekjur | 8.288 | 7.124 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (2.520) | (2.246) |
| | <u>5.768</u> | <u>4.878</u> |
| Stjórnunarkostnaður | (378) | (347) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 5.390 | 4.531 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | <u>2.910</u> | <u>2.928</u> |
| Rekstrarhagnaður | 8.300 | 7.459 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | |
| Fjármunatekjur | 51 | 48 |
| Fjármagnsgjöld | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | <u>(4.301)</u> | <u>(2.702)</u> |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.999 | 4.757 |
| Tekjuskattur | (773) | (968) |
| Heildarhagnaður ársins | <u>3.226</u> | <u>3.789</u> |

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Leigutekjur | 7.737 | 6.607 |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | <u>551</u> | <u>517</u> |
| Rekstrartekjur samtals | <u>8.288</u> | <u>7.124</u> |

- Rekstrartekjur ársins voru **8.288** m.kr. og hækka um **16%** milli ára.
 - Eignir FAST-1 ehf. var hluti af samstæðunni frá september 2018.
- Af heildartekjum námu leigutekjur **7.737** m.kr. hækka um **17%** milli ára
- Útleiguhlutfall fasteignasafnsins við áramót er **97,5%** miðað við tekjur.
- Hlutfall af samningum með veltutengingu er **5%**.
- Góð áhættudreifing er í tekjugrunni félagsins, bæði eftir atvinnuflokkum og eðli fyrirtækja.
- Yfir **30%** af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum og ef tekið eru með skráð félög er hlutfallið **40%**. Fer hækkanði
- Reykjavíkurborg er stærsti leigutaki félagsins, ríkissjóður kemur þar á eftir.
- Vanskil eru í sögulegu lágmarki.
- Tekjur vegna „rekstur í fasteignum“ eru vegna ýmiskonar þjónustu við leigutaka. Aukast um 7% milli ára.

REKSTUR ÁRSINS 2018 - REKSTRARGJÖLD

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Rekstrartekjur | 8.288 | 7.124 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (2.520) | (2.246) |
| | <u>5.768</u> | <u>4.878</u> |
| Stjórnunarkostnaður | (378) | (347) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 5.390 | 4.531 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | <u>2.910</u> | <u>2.928</u> |
| Rekstrarhagnaður | 8.300 | 7.459 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | |
| Fjármunatekjur | 51 | 48 |
| Fjármagnsgjöld | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | <u>(4.301)</u> | <u>(2.702)</u> |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.999 | 4.757 |
| Tekjuskattur | (773) | (968) |
| Heildarhagnaður ársins | <u>3.226</u> | <u>3.789</u> |

| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig: | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga | 1.279 | 1.115 |
| Tryggingar | 86 | 70 |
| Rekstur í fasteignum | 820 | 753 |
| Annar viðhalds- og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ... | <u>335</u> | <u>308</u> |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals | <u>2.520</u> | <u>2.246</u> |

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna hækkar um **12,2%** milli ára og nemur **2.520** m.kr.
 - Hækkun skýrist að stærstum hluta með yfirtöku á fasteignasafni FAST-1 og hækkun fasteignagjalda.
 - Fasteignagjöld eru **75%** af rekstrarkostnaði fjárfestingareigna.
 - Fasteignagjöld eru nú um **17%** af leigutekjum félagsins.
 - Rekstrarkostnaður „í fasteignum“ er vegna stoðþjónustu og hækkar vegna aukinna umsvifa.
- Stjórnunarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum lækkar á milli ára og **4,9%** af leigutekjum samanborið við **5,3%** á síðasta ári.

MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Rekstrartekjur | 8.288 | 7.124 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (2.520) | (2.246) |
| | <u>5.768</u> | <u>4.878</u> |
| Stjórnunarkostnaður | (378) | (347) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 5.390 | 4.531 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 2.910 | 2.928 |
| Rekstrarhagnaður | 8.300 | 7.459 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | |
| Fjármunatekjur | 51 | 48 |
| Fjármagnsgjöld | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (4.301) | (2.702) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.999 | 4.757 |
| Tekjuskattur | (773) | (968) |
| Heildarhagnaður ársins | 3.226 | 3.789 |

| | Verzlunar- húsnæði | Skrifstofu- húsnæði | Iðnaðar- og geymslu- húsnæði | Hótel | Íþróttir menntun og afþreying | Þróunar- eignir | Alls |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|--|--------------------|-------|
| Matsbreyting ársins | (778) | 1.941 | 399 | 665 | 762 | (79) | 2.910 |

- Matsbreyting ársins nam **2.910** m.kr.
 - Meðaltals WACC er **6,1%** og lækkar um 20p milli ára.
 - Verðlagsþróun og breyting á ávöxtunarkröfu er ráðandi þáttur í matsbreytingu ársins.
 - Matsbreyting vegna Smárabyggðar (201 Smári) nam rúmum **560** m.kr.
 - Áhrif hækkunar fasteignamats voru töluverð og nam lækkun á virðismati eigna alls um **568** m.kr. vegna þess.
 - Matsbreyting niður á flokka eigna er nokkuð breytileg, mest hækkun á skrifstofuhúsnæði en lækkun á verslanahúsnæði.

HREIN FJÁRMAGNSGJÖLD

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Rekstrartekjur | 8.288 | 7.124 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (2.520) | (2.246) |
| | <u>5.768</u> | <u>4.878</u> |
| Stjórnunarkostnaður | (378) | (347) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 5.390 | 4.531 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | <u>2.910</u> | <u>2.928</u> |
| Rekstrarhagnaður | 8.300 | 7.459 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | |
| Fjármunatekjur | 51 | 48 |
| Fjármagnsgjöld | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (4.301) | (2.702) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.999 | 4.757 |
| Tekjuskattur | (773) | (968) |
| Heildarhagnaður ársins | 3.226 | 3.789 |

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

| | | |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Vaxtatekjur | <u>51</u> | <u>48</u> |
| Fjármunatekjur samtals | <u>51</u> | <u>48</u> |
| Vaxtagjöld | (2.602) | (2.017) |
| Verðbætur | (1.750) | (733) |
| Fjármagnsgjöld samtals | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (4.301) | (2.702) |

- Hrein fjármagnsgjöld hækka um **1.599**m.kr. milli ára.
 - Vaxtatekjur svipaðar milli ára.
 - Vaxtagjöld hækka um **29%** milli ára með aukinni skuldsetningu samfara stærra eignasafni.
 - Vegnir verðtryggðir vextir **3,86%** og lækka úr **3,91%** milli ára.
 - Verðbætur hækka um **1.017** millj.kr. milli ára.
 - Eignfærðir vextir **303** millj.kr. á árinu.

HAGNAÐUR ÁRSINS 2018

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Rekstrartekjur | 8.288 | 7.124 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (2.520) | (2.246) |
| | <u>5.768</u> | <u>4.878</u> |
| Stjórnunarkostnaður | (378) | (347) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 5.390 | 4.531 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | <u>2.910</u> | <u>2.928</u> |
| Rekstrarhagnaður | 8.300 | 7.459 |
| Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld): | | |
| Fjármunatekjur | 51 | 48 |
| Fjármagnsgjöld | (4.352) | (2.750) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (4.301) | (2.702) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.999 | 4.757 |
| Tekjuskattur | (773) | (968) |
| Heildarhagnaður ársins | <u>3.226</u> | <u>3.789</u> |

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar | | |
| Hluthafar móðurfélags | 3.102 | 3.747 |
| Hlutdeild minnihluta | 124 | 42 |
| Hagnaður / heildarhagnaður ársins | <u>3.226</u> | <u>3.789</u> |
| Hagnaður á hlut: | | |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | 1,87 | 2,41 |

- Heildarhagnaður ársins 2018 nam alls **3.226** m.kr., eða **1,87** kr á hlut.
- Minnihluti FM-hús ehf. keyptur í apríl 2018 og greiddur með hlutafé.
- Eignir FAST-1 keyptar september 2018. Greitt með hlutafé og yfirtöku lána.

EFNAHAGSREIKNINGUR - FASTAFJÁRMUNIR

Eignir

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Fjárfestingareignir | 128.748 | 97.255 |
| Eignir til eigin nota | 115 | 108 |
| Fastafjármunir | 128.863 | 97.363 |
| | | |
| Víðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 1.524 | 862 |
| Handbært fé | 2.490 | 1.342 |
| Veltufjármunir | 4.014 | 2.204 |
| | | |
| Eignir samtals | 132.877 | 99.567 |

Eigið fé

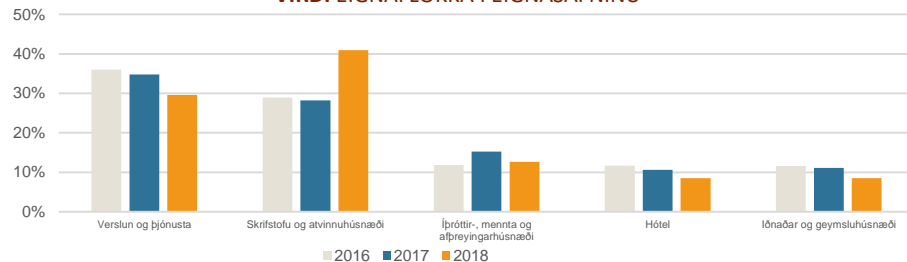
| | | |
|----------|--------|--------|
| Eigið fé | 42.024 | 34.652 |
|----------|--------|--------|

Skuldir

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 77.534 | 53.431 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 9.129 | 6.362 |
| Langtímaskuldir | 86.663 | 59.793 |
| | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 2.954 | 4.084 |
| Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ... | 1.236 | 1.038 |
| Skammtímaskuldir | 4.190 | 5.122 |
| | | |
| Skuldir samtals | 90.853 | 64.915 |
| | | |
| Eigið fé og skuldir samtals | 132.877 | 99.567 |

- Virði eignasafns Regins jókst um **32%** milli ára. Um er að ræða nýjar fjárfestingar og endurbætur í núverandi eignum.
 - Fjárfestingar í eignum Regins, innri vöxtur og umbreytingar námu alls **7,0** ma.kr. á árinu.
 - Fjárfestingar í nýjum eignum námu alls **23,9** ma.kr.
- Eignir til eigin nota eru bifreiðar og búnaður.

VIRÐI EIGNAFLOKKA Í EIGNASAFNINU



EFNAHAGSREIKNINGUR - VELTUFJÁRMUNIR

Eignir

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Fjárfestingareignir | 128.748 | 97.255 |
| Eignir til eigin nota | 115 | 108 |
| Fastafjármunir | <u>128.863</u> | <u>97.363</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 1.524 | 862 |
| Handbært fé | 2.490 | 1.342 |
| Veltufjármunir | <u>4.014</u> | <u>2.204</u> |
| Eignir samtals | <u>132.877</u> | <u>99.567</u> |

Eigið fé

| | | |
|----------|---------------|---------------|
| Eigið fé | <u>42.024</u> | <u>34.652</u> |
|----------|---------------|---------------|

Skuldir

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 77.534 | 53.431 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 9.129 | 6.362 |
| Langtímaskuldir | <u>86.663</u> | <u>59.793</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | 2.954 | 4.084 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ... | 1.236 | 1.038 |
| Skammtímaskuldir | <u>4.190</u> | <u>5.122</u> |
| Skuldir samtals | <u>90.853</u> | <u>64.915</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | <u>132.877</u> | <u>99.567</u> |

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|------------|
| Viðskiptakröfur | 520 | 515 |
| Eftirstöðvar söliverðs | 710 | 43 |
| Aðrar skammtímakröfur | 294 | 304 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals ... | <u>1.524</u> | <u>862</u> |

- Viðskiptakröfur í árslok hækka um **1%**. Niðurfærsla viðskiptakrafna nam **41 m.kr.** Afskrifaðar kröfur 4 m.kr. á árinu.
- Stærstu eftirstöðvar söliverðs eru vegna sölu Smárabyggðar.
- Aðrar skammtímakröfur eru aðallega vegna útlagðs kostnaðar.
- Handbært fé í lok árs var **2,5 ma.kr.** Ónýttar lánsheimildir í árslok voru **8,6 ma.kr.**

EFNAHAGSREIKNINGUR - EIGIÐ FÉ

Eignir

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Fjárfestingareignir | 128.748 | 97.255 |
| Eignir til eigin nota | 115 | 108 |
| Fastafjármunir | <u>128.863</u> | <u>97.363</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 1.524 | 862 |
| Handbært fé | <u>2.490</u> | <u>1.342</u> |
| Veltufjármunir | <u>4.014</u> | <u>2.204</u> |
| Eignir samtals | <u><u>132.877</u></u> | <u><u>99.567</u></u> |

Eigið fé

| | | |
|----------|--------|--------|
| Eigið fé | 42.024 | 34.652 |
|----------|--------|--------|

Skuldir

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 77.534 | 53.431 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 9.129 | 6.362 |
| Langtímaskuldir | <u>86.663</u> | <u>59.793</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | 2.954 | 4.084 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ... | <u>1.236</u> | <u>1.038</u> |
| Skammtímaskuldir | <u>4.190</u> | <u>5.122</u> |
| Skuldir samtals | <u>90.853</u> | <u>64.915</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | <u><u>132.877</u></u> | <u><u>99.567</u></u> |

| | Hlutafé | Varasjóðir | Bundinn hlutdeildar- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Hlutdeild hluthafa móður- félags | Hlutdeild minni- hluta | Samtals |
|---|--------------|---------------|---------------------------------------|------------------------|---|------------------------------|---------------|
| Eigið fé 1.1.2018 | 1.555 | 11.820 | 9.237 | 10.476 | 33.088 | 1.564 | 34.652 |
| Heildarhagnaður ársins .. | | 68 | | 3.034 | 3.102 | 124 | 3.226 |
| Hlutfjár aukning | 271 | 5.077 | | 486 | 5.834 | (1.688) | 4.146 |
| Fært á bundinn hlutdeildarreikning | | | 5.094 | (5.094) | 0 | | 0 |
| Eigið fé 31.12.2018 | <u>1.826</u> | <u>16.965</u> | <u>14.331</u> | <u>8.902</u> | <u>42.024</u> | <u>0</u> | <u>42.024</u> |

- Hlutafé var aukið um **271** m.kr. vegna kaupa á minnihluta í FM-húsum ehf. og eigna FAST-1 slhf.
- Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum.
- Eiginfjárhlutfall í lok árs var **32%**.

EFNAHAGSREIKNINGUR - VAXTABERANDI SKULDIR

Eignir

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Fjárfestingareignir | 128.748 | 97.255 |
| Eignir til eigin nota | 115 | 108 |
| Fastafjármunir | 128.863 | 97.363 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 1.524 | 862 |
| Handbært fé | 2.490 | 1.342 |
| Veltufjármunir | 4.014 | 2.204 |
| Eignir samtals | 132.877 | 99.567 |
| Eigið fé | 42.024 | 34.652 |

Skuldir

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 77.534 | 53.431 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 9.129 | 6.362 |
| Langtímaskuldir | 86.663 | 59.793 |
| Vaxtaberandi skuldir | 2.954 | 4.084 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ... | 1.236 | 1.038 |
| Skammtímaskuldir | 4.190 | 5.122 |
| Skuldir samtals | 90.853 | 64.915 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 132.877 | 99.567 |

| | 2018 | 2017 |
|---|----------|----------|
| Útgáfur undir skuldabréfaramma | 25.219 | 7.879 |
| Skuldabréfasjóðir | 29.947 | 30.034 |
| Skuldir við lánastofnanir | 25.861 | 20.120 |
| Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar | 81.027 | 58.033 |
| Eignfærður lántökukostnaður | (539) | (518) |
| Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda | (2.954) | (1.784) |
| Skammtímalánalínur vegna framkvæmda og kaupa á eignum | 0 | (2.300) |
| Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda | (2.954) | (4.084) |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals | 77.534 | 53.431 |

- Skuldir aukast milli ára samhliða stækkun eignasafnsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins voru **80,5** ma.kr. í árslok 2018 og aukast um **23,0** ma.kr.
- Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð **41,6** ma.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2019.
- Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingaeignum er **63%**.

EFNAHAGSREIKNINGUR - SKAMMTÍMASKULDIR

| Eignir | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Fjárfestingareignir | 128.748 | 97.255 |
| Eignir til eigin nota | 115 | 108 |
| Fastafjármunir | <u>128.863</u> | <u>97.363</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 1.524 | 862 |
| Handbært fé | 2.490 | 1.342 |
| Veltufjármunir | <u>4.014</u> | <u>2.204</u> |
| Eignir samtals | <u><u>132.877</u></u> | <u><u>99.567</u></u> |

Eigið fé

| | | |
|----------|---------------|---------------|
| Eigið fé | <u>42.024</u> | <u>34.652</u> |
|----------|---------------|---------------|

Skuldir

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Vaxtaberandi skuldir | 77.534 | 53.431 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 9.129 | 6.362 |
| Langtímaskuldir | <u>86.663</u> | <u>59.793</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | 2.954 | 4.084 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ... | <u>1.236</u> | <u>1.038</u> |
| Skammtímaskuldir | <u>4.190</u> | <u>5.122</u> |
| Skuldir samtals | <u>90.853</u> | <u>64.915</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | <u><u>132.877</u></u> | <u><u>99.567</u></u> |

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------|--------------|
| Viðskiptaskuldir | 271 | 301 |
| Áfallnir ógreiddir vextir | 643 | 400 |
| Aðrar skammtímaskuldir | <u>322</u> | <u>337</u> |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals | <u>1.236</u> | <u>1.038</u> |

- Viðskiptaskuldir lækka milli ára.
- Áfallnir vextir hækka vegna aukinnar lántöku.
- Aðrar skammtímaskuldir lækka lítillega milli ára.

SJÓÐSTREYMI – SAMANDREGIÐ FJÁRFESTINGAR

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------|----------|
| Rekstrarhreyfingar | | |
| Hagnaður ársins | 3.226 | 3.789 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | 2.164 | 751 |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum | (57) | (54) |
| Greidd vaxtagjöld umfram innheimtar vaxtatekjur | (2.692) | (2.253) |
| Handbært fé frá rekstri | 2.641 | 2.233 |
| Fjárfestingarhreyfingar | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (12.249) | (9.252) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 1.639 | 957 |
| Fjárfesting og sala eigna til eigin nota | (21) | (12) |
| Aðrir liðir | 230 | 1.422 |
| Fjárfestingarhreyfingar | (10.401) | (6.885) |
| Fjármögnunarhreyfingar | | |
| Tekin ný lán | 32.656 | 13.483 |
| Skammtímaskuldir, breyting | (2.300) | (1.396) |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda | (21.448) | (6.981) |
| Fjármögnunarhreyfingar | 8.908 | 5.106 |
| Hækkun á handbæru fé | 1.148 | 454 |
| Handbært fé í ársbyrjun | 1.342 | 888 |
| Handbært fé í árslok | 2.490 | 1.342 |

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------|----------|
| Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (18.640) | (3.048) |
| Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum | (3) | (38) |
| Yfirteknar skuldir við kaup á félögum | 14.497 | 2.910 |
| Hlutfjárfestingarhreyfingar | 4.146 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna | 0 | 176 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna | (667) | (43) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 667 | 43 |

- Félagið fjárfesti í fasteignafélögum og fasteignum sem samanlagt eru með eignasafn sem er metið á **30.900** m.kr.
- Þar af hefur verið fjárfest í núverandi eignum félagsins fyrir um **7.000** m.kr. Þar vega fjárfestingar á Hafnartorgi þyngst sem og fjárfesting í Smáralind, Egilshöll og Vesturvör 29.
- Stóru fjárfestingarnar á árinu þ.e. eignasöfn sem tengjast FAST-1 slhf. og FM-hús ehf. voru fjármagnaðar að hluta með hlutfjárfestingum.

SJÓÐSTREYMI – SAMANDREGIÐ – SELDAR EIGNIR

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------|----------|
| Rekstrarhreyfingar | | |
| Hagnaður ársins | 3.226 | 3.789 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | 2.164 | 751 |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum | (57) | (54) |
| Greidd vaxtagjöld umfram innheimtar vaxtatekjur | (2.692) | (2.253) |
| Handbært fé frá rekstri | 2.641 | 2.233 |
| Fjárfestingarhreyfingar | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (12.249) | (9.252) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 1.639 | 957 |
| Fjárfesting og sala eigna til eigin nota | (21) | (12) |
| Aðrir liðir | 230 | 1.422 |
| Fjárfestingarhreyfingar | (10.401) | (6.885) |
| Fjármögnunarhreyfingar | | |
| Tekin ný lán | 32.656 | 13.483 |
| Skammtímaskuldir, breyting | (2.300) | (1.396) |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda | (21.448) | (6.981) |
| Fjármögnunarhreyfingar | 8.908 | 5.106 |
| Hækkun á handbæru fé | 1.148 | 454 |
| Handbært fé í ársbyrjun | 1.342 | 888 |
| Handbært fé í árslok | 2.490 | 1.342 |

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------|----------|
| Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (18.640) | (3.048) |
| Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum | (3) | (38) |
| Yfirteknar skuldir við kaup á félögum | 14.497 | 2.910 |
| Hlutfjárlausning | 4.146 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna | 0 | 176 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna | (667) | (43) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 667 | 43 |

- Á árinu hefur félagið selt eignir fyrir **2.300** m.kr. þyngst vegur byggingaréttur sunnan Smáralindar.

SJÓÐSTREYMI – SAMANDREGIÐ – FJÁRMÖGNUN

| | 2018 | 2017 |
|--|-----------|----------|
| Rekstrarhreyfingar | | |
| Hagnaður ársins | 3.226 | 3.789 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | 2.164 | 751 |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum | (57) | (54) |
| Greidd vaxtagjöld umfram innheimtar vaxtatekjur | (2.692) | (2.253) |
| Handbært fé frá rekstri | 2.641 | 2.233 |
| Fjárfestingarhreyfingar | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (12.249) | (9.252) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 1.639 | 957 |
| Fjárfesting og sala eigna til eigin nota | (21) | (12) |
| Aðrir liðir | 230 | 1.422 |
| Fjárfestingarhreyfingar | (10.401) | (6.885) |

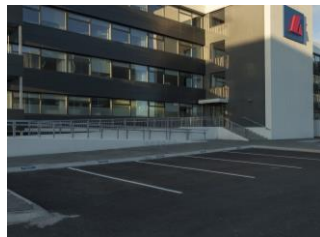
Fjármögnunarhreyfingar

| | | |
|--|-----------|----------|
| Tekin ný lán | 32.656 | 13.483 |
| Skammtímaskuldir, breyting | (2.300) | (1.396) |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda | (21.448) | (6.981) |
| Fjármögnunarhreyfingar | 8.908 | 5.106 |

| | | |
|-------------------------------|-------|-------|
| Hækkun á handbæru fé | 1.148 | 454 |
| Handbært fé í ársbyrjun | 1.342 | 888 |
| Handbært fé í árslok | 2.490 | 1.342 |

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------|----------|
| Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | (18.640) | (3.048) |
| Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum | (3) | (38) |
| Yfirteknar skuldir við kaup á félögum | 14.497 | 2.910 |
| Hlutfjáráukning | 4.146 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna | 0 | 176 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna | (667) | (43) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 667 | 43 |

- Tekin voru ný lán á árinu fyrir **33,7** ma.kr. Vegur þar þyngst útgáfa á skuldabréfaflokknum REGINN250948 að fjárhæð **17,2** ma.kr. sem bera **3,6%** vexti.
- Greitt var að hluta með hlutafé við kaup á eignum FM-húsa og FAST-1.



TAKK FYRIR

