

Ársreikningur Regins hf. 2020

- Rekstrartekjur námu 9.736 m.kr.
- Leigutekjur lækka um 1% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 6.381 m.kr. og lækkar um 5% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 1.274 m.kr. sem er 72% lækkun frá fyrra ári.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 147.148 m.kr. samanborið við 140.746 m.kr. í árslok 2019. Matsbreyting á árinu var 1.475 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 2.094 m.kr. á árinu 2020.
- Vaxtaberandi skuldir voru 90.529 m.kr. í lok árs 2020 samanborið við 84.021 m.kr. í árslok 2019.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 31%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2020 var 0,71 samanborið við 2,47 árið áður.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq Iceland hf.), fjöldi hluthafa í árslok 2020 voru 500 samanborið við 434 í árslok 2019.

Rekstur og afkoma

Afkoma Regins á árinu 2020 er lituð af þeim aðstæðum sem upp hafa komið í samfélaginu í tengslum við COVID-19 veiruna. Rekstrartekjur námu 9.736 m.kr. og þar af námu leigutekjur 9.170 m.kr. Leigutekjur hafa lækkað um 1% samanborið við árið 2019. Lækkun skýrist fyrst og fremst af áhrifum í tengslum við COVID-19 og þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 6.381 m.kr. sem samsvarar 5% lækkun samanborið við árið 2019.

Samhliða uppgjóri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2021. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2021 verði um 10.200 m.kr. (+/- 100 m.kr.). Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri félagsins séu góðar.

Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins er fjölbreytt og samanstendur af góðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustu og stöðugu tekjustreymi. Í lok árs 2020 átti Reginn 115 fasteignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var 378 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins er 96%.

Vegna óvissu sem tengist COVID-19 faraldrinum hefur forsendum um áhrif innlendrar og erlendrar eftirspurnar á sjóðsstreymi einstakra eigna verið breytt. Sjóðstreymislíkanið gerir nú ráð fyrir að áhrif faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi muni vara til 2023-24 en innlend eftirspurn muni ná jafnvægi á árinu 2021. Til að mæta óvissu vegna áhrifa COVID-19 hefur áhættuálag við útreikning á ávöxtunarkröfu verið hækkað frá því sem það var í árslok 2019 og til viðbótar hafa hótél verið færð í hærri áhættuflokk. Heildarmatsbreyting á árinu 2020 var 1.475 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, vaxtaþekja 1,9 (skilyrði 1,5) og eiginfjárlutfall 31% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var

handbært fé 3.630 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 3.515 m.kr. í lok tímabilsins.

Þrátt fyrir áhrif COVID-19 eru stjórnendur félagsins bjartsýnir á horfur framundan. Félagið greip á fyrsta ársfjórðungi til aðgerða til að styrkja lausafjárstöðu félagsins og mæta greiðsluferfiðleikum viðskiptavina. Frá síðasta vori hefur félagið unnið í sértækum lausnum með þeim leigutökum sem verða fyrir mestum fjárhagslegum áhrifum vegna COVID-19. Yfirstandandi aðgerðir og sú reynsla sem byggst hefur upp á sl. ári gefur sterkar vísbendingar um hvaða áhrifa gætir í rekstri og eignasafni félagsins. Í lok september lágu fyrir samkomulög við leigutaka sem orðið höfðu fyrir áhrifum vegna COVID-19. Í kjölfarið sendi félagið frá sér endurskoðaða áætlun fyrir árið 2020 og drög að rekstrarspá fyrir árið 2021.

Hluthafafundur var haldinn hjá félaginu þann 9. september þar sem tillaga um hækkun hlutfjár til að viðhalda eiginfjár- og lausafjárstöðu félagsins í kjölfar arðgreiðslu var samþykkt. Í samræmi við samþykkt aðalfundar frá 11. mars sl. var arður greiddur hjá félaginu þann 11. september sl.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum.

Vel hefur gengið að fylgja eftir framkvæmdum við endurskipulagningaverkefni sem miða að því að styrkja tekjumöguleika eignanna. Félagið hefur í sumar afhent leigurými að Bæjarlind 1-3 vegna Geðheilsuteymi Suðurs, Miðhrauni 4 vegna Distica, Skútuvogi 2 vegna tveggja leigutaka sem og Miðhelli 2 og Miðhrauni 15. Stærsta endurskipulagningaverkefni sem nú er í gangi hjá félaginu er endurbygging og stækkun að Suðurhrauni 3 vegna höfuðstöðva Vegagerðarinnar.

Í byrjun árs 2021 gekk Reginn frá kaupum á meirihluta eða 90% hlut í félaginu Sóltún fasteign ehf. sem á fasteign hjúkrunarheimilisins Sóltúns við samnefnda götu. Seljandi er Öldungur hf. sem heldur eftir 10% hlut í Sóltún fasteign ehf. Báðir aðilar munu eiga aðila í stjórn Sóltún fasteign ehf. Öldungur rekur hjúkrunarheimilið Sóltún á grundvelli þjónustusamnings við íslenska ríkið. Kaupin munu ekki hafa nein áhrif á rekstur og starfsemi hjúkrunarheimilisins. Á milli félaganna Sóltún fasteign og Öldungs er í gildi leigusamningur og munu kaupin engin áhrif hafa á hann en Reginn sérhæfir sig í fasteignarekstri til langs tíma. Öldungur og Reginn hafa jafnframt gert með sér samkomulag um að starfa saman að uppbyggingu hjúkrunarheimila þar sem sérfræðipækking og reynsla Öldungs mun nýtast við rekstur hjúkrunarheimila en reynsla og þækking Regins á rekstri og viðhaldi fasteigna. Með því er kominn nýr valmöguleiki fyrir ríki og sveitarfélög til að sinna uppbyggingu og rekstri hjúkrunarheimila á Íslandi sé vilji til staðar.

Samfélagsábyrgð og grænar áherslur

Reginn hefur undanfarin ár lagt mikla áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri sem endurspeglast í metnaðarfullri sjálfbærnistefnu félagsins. Lykilþáttur í vegferð Regins í umhverfismálum var alþjóðleg umhverfisvottun Smáralindar í desember 2019, en Smáralind er fyrsta fasteignin á Íslandi sem hlýtur hina alþjóðlegu BREEAM In-Use umhverfisvottun. Í desember sl. hlaut Turninn við Höfðatorg einnig BREEAM In-Use umhverfisvottun. Félagið ætlar sér að vera leiðandi í umhverfisvottun fasteigna, þar sem fylgt er alþjóðlegum kröfum um umhverfispætti, áhættustýringu og rekstur. Nú er um 23% af eignasafni félagsins vottað, stefnt er að 50% hlutfalli vottunar innan fárra ára.

Reginn hf. fékk viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í rekstri fyrir árið 2020 og var þar í 11. sæti. Í ágúst sl. tók félagið við viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í góðum stjórnarháttum. Í lok síðasta hlaut félagið Gullmerki PwC í kjölfar launagreiningar en félagið hyggst ljúka vottunarúttekt jafnlaunavottunar á fyrsta ársfjórðungi 2021. Einnig hefur félagið mótttekið UFS mat Reitunar sem gerir grein fyrir hvernig félagið stendur frammi fyrir áhættum sem snúa að umhverfis- og félagsþáttum ásamt stjórnarháttum og sýnir framþróun þess í UFS málum. Þar er m.a. tekið tillit til stöðu félagsins í grænni fjármögnun, umhverfisbókhalði, vellíðan starfsmanna og stjórnarháttum. Félagið fékk góða einkunn eða 74 stig af 100 stigum mögulegum og endar í flokki B2. Í samanburði við aðra íslenska útgefendur sem hafa farið í gegnum UFS greiningu hjá Reitun er stigagjöf félagsins vel fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum. Stjórnendur félagsins eru ánægð með niðurstöðuna og telja þeir að hún veiti þeim hvatningu í að halda áfram á sömu braut en græn vegferð er meðal hornsteina í starfsemi félagsins.

Skuldabréfaútgáfa

Í lok júní 2020 lauk Reginn, fyrst íslenskra fasteignafélaga, sölu á grænum skuldabréfum (REGINN50 GB). Reginn varð þar með fyrsti einkaaðilinn og fyrsta skráða félagið á íslenskum hlutabréfamarkaði til að gefa út slík bréf.

Í október sl. lauk Reginn sölu á nýjum grænum skuldabréfum (REGINN23 GB). Skuldabréfaflokkurinn, sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins, er óverðtryggður til tæplega 3 ára og voru 2 milljarðar að nafnverði seldir í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Skuldabréfin bera 3,20% fasta vexti og voru seld á pari. Uppgjöri lauk þann 4. nóvember sl.

Í nóvember sl. lauk Reginn sölu með stækkun skuldabréfaflokksins (REGINN50 GB). Skuldabréfaflokkurinn, sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins, er verðtryggður til 30 ára og voru 7,5 milljarðar að nafnverði seldir í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Skuldabréfin bera 2,477 % fasta vexti og voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,50%. Uppgjöri lauk þann 14. desember sl. og bréfin voru í kjölfarið skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Í lok nóvember sl. lauk Reginn stækkun á skuldabréfaflokknum (REGINN280130). Flokkurinn er verðtryggður og tryggður með almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins. Seld voru skuldabréf að nafnverði 3.900 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,30% og varð heildarstærð flokksins því í kjölfar stækkunar að nafnverði 6.420 m.kr. Uppgjör viðskiptanna fór fram 15. desember og bréfin voru í kjölfarið skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Í desember lauk Reginn að greiða upp skuldabréfaflokkinn REG2 Smáralind. Í kjölfarið var gerður grænn lánasamningur við Íslandsbanka sem féll að grænni fjármálaumgjörð beggja aðila.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörs boðar Reginn til rafræns kynningarfundar fimmtudaginn 11. febrúar, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna afkomu ársins 2020. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjörið eða kynninguna er hægt að senda fyrirspurn á fjarfestatengsl@reginn.is fyrir fundinn og meðan á kynningu stendur sem svarað verður að kynningu lokinni. Einnig verður farið yfir ársskýrslu félagsins, áherslur í rekstri og rekstrarspá fyrir 2021.

Fundinum verður varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/9511921/player>

Hægt er að nálgast ársreikning og nýútgefna ársskýrslu félagsins á www.reginn.is/fjarfestavefur/

Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson – Forstjóri – helgi@reginn.is – S: 512 8900 / 899 6262