

# AÐALFUNDUR REGINS 2019

ÁRSREIKNINGUR 2018

*Helgi S. Gunnarsson*

*14. mars 2019*



Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG

# REKSTUR ÁRSINS 2018 - REKSTRARTEKJUR

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

	2018	2017
Leigutekjur .....	7.737	6.607
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....	551	517
Rekstrartekjur samtals .....	8.288	7.124

- 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 hækkandi
- 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
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>		
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)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<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 ...	335	308
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)
	5.768	4.878
Stjórnunarkostnaður .....	( 378)	( 347)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....	5.390	4.531
<b>Matsbreyting fjárfestingareigna .....</b>	<b>2.910</b>	<b>2.928</b>
Rekstrarhagnaður .....	8.300	7.459
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>		
Fjármunatekjur .....	51	48
Fjármagnsgjöld .....	( 4.352)	( 2.750)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.301)	( 2.702)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	3.999	4.757
Tekjuskattur .....	( 773)	( 968)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>3.226</b>	<b>3.789</b>

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lónaðar- 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 Smárabýggðar (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
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>		
Fjármunatekjur .....	51	48
Fjármagnsgjöld .....	( 4.352)	( 2.750)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 4.301)</b>	<b>( 2.702)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	3.999	4.757
Tekjuskattur .....	( 773)	( 968)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>3.226</b>	<b>3.789</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

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

- 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
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>		
Fjármunatekjur .....	51	48
Fjármagnsgjöld .....	( 4.352)	( 2.750)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.301)	( 2.702)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	3.999	4.757
Tekjuskattur .....	( 773)	( 968)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b><u>3.226</u></b>	<b><u>3.789</u></b>

	2018	2017
<b>Skipting hagnaðar / heildarhagnaðar</b>		
Hluthafar móðurfélags .....	3.102	3.747
Hlutdeild minnihluta .....	<u>124</u>	<u>42</u>
Hagnaður / heildarhagnaður ársins .....	<u>3.226</u>	<u>3.789</u>

<b>Hagnaður á hlut:</b>		
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
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	1.524	862
Handbært fé .....	2.490	1.342
Veltufjármunir	4.014	2.204
<b>Eignir samtals</b>	<b>132.877</b>	<b>99.567</b>

## Eigið fé

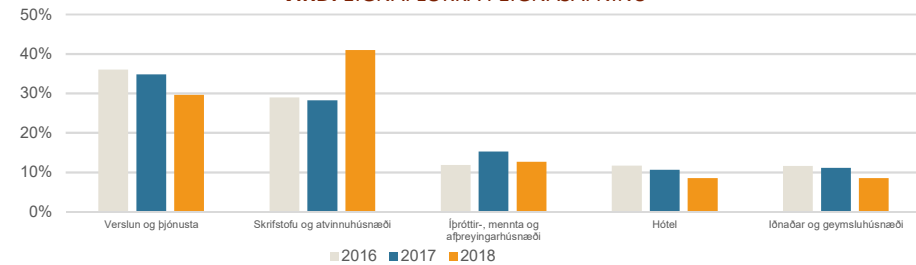
Eigið fé	42.024	34.652
----------	--------	--------

## Skuldir

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

- 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>
<b>Eignir samtals</b>	<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 ...	1.236	1.038
Skammtímaskuldir	<u>4.190</u>	<u>5.122</u>
Skuldir samtals	<u>90.853</u>	<u>64.915</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u><u>132.877</u></u>	<u><u>99.567</u></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 .....	2.490	1.342
Veltufjármunir	<u>4.014</u>	<u>2.204</u>
<b>Eignir samtals</b>	<b><u>132.877</u></b>	<b><u>99.567</u></b>

## 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>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b><u>132.877</u></b>	<b><u>99.567</u></b>

	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
Hlutfjárúkning .....	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.
- Eiginfjárlutfall í lok árs var **32%**.

# EFNAHAGSREIKNINGUR - VAXTABERANDI SKULDIR

	2018	2017
<b>Eignir</b>		
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>
<b>Eignir samtals</b>	<u>132.877</u>	<u>99.567</u>
<b>Eigið fé</b>		
Eigið fé	<u>42.024</u>	<u>34.652</u>
<b>Skuldir</b>		
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>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>132.877</u>	<u>99.567</u>

	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 .....	<u>81.027</u>	<u>58.033</u>
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 .....	<u>( 2.954)</u>	<u>( 4.084)</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....	<u>77.534</u>	<u>53.431</u>

- Skuldir aukast milli ára samhlíða 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

<b>Eignir</b>		
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>
<b>Eignir samtals</b>	<u>132.877</u>	<u>99.567</u>
<b>Eigið fé</b>		
Eigið fé	<u>42.024</u>	<u>34.652</u>
<b>Skuldir</b>		
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>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>132.877</u>	<u>99.567</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
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
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)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
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
Hlutfjárfesting .....	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 hlutfjárfestingunni.

# SIÓÐSTREYMI – SAMANDREGIÐ – SELDAR EIGNIR

	2018	2017
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
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)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
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
Hlutfjár aukning .....	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
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		
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)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
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
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
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
Hlutfjár aukning .....	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 hlutfé við kaup á eignum FM-húsa og FAST-1.



# TAKK FYRIR

