

Ársreikningur Regins hf. 2019

- Rekstrartekjur námu 9.848 m.kr.
- Vöxtur leigutekna frá fyrra ári var 20%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 6.711 m.kr. og jókst um 25% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 4.486 m.kr. sem var 39% hækkun frá fyrra ári.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 140.746 m.kr. samanborið við 128.748 m.kr. í árslok 2018. Matsbreyting á árinu var 4.089 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 3.406 m.kr. á árinu 2019.
- Vaxtaberandi skuldir voru 84.021 m.kr. í lok árs 2019 samanborið við 80.488 m.kr. í árslok 2018.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 32%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2019 var 2,47 samanborið við 1,87 árið áður.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (NASDAQ OMX Iceland), fjöldi hluthafa í árslok 2019 voru 434 samanborið við 523 í árslok 2018.

Rekstur og afkoma

Afkoma Regins á árinu 2019 var góð og í samræmi við væntingar. Rekstrartekjur námu 9.848 m.kr. og þar af námu leigutekjur 9.266 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 20% samanborið við árið 2018. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 6.711 m.kr. sem samsvarar 25% hækkun samanborið við árið 2018. Vakin er athygli á að vegna innleiðingar á nýjum uppgjörstaðli IFRS 16 er samanburður á EBITDA tölum milli ára ekki fyllilega samanburðarhæfur, vísað er til skýringa í ársreikningi.

Mikill og góður árangur hefur náðst í rekstri félagsins og öflun nýrra leigutaka hefur gengið vel. Það er ljóst að vel grunduð og farsæl fjárfestingastefna síðustu ára er að skila sér sterkt inn í afkomu félagsins. Mikil áhersla hefur verið lögð á að nýta stærðarhagkvæmni innan félagsins og ná þannig fram hagræðingu og auknum árangri. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn. Félagið fagnaði 10 ára afmæli á síðasta ári.

Arðgreiðslustefna Regins miðar við að greiða hluthöfum fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé.

Í samræmi við arðgreiðslustefnu félagsins leggur stjórn til að verðmætum sem nema um þriðjung af hagnaði ársins, samtals 1.502 m.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2019. Þegar hafa verið keypt eigin bréf fyrir 967 m.kr. og því er lagt til að greiddur verði arður að fjárhæð 0,30 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár, samtals 535 m.kr., til hluthafa á árinu 2020.

Lögð verður fyrir aðalfund 2020 tillaga um að lækka hlutafé félagsins um 43.091.859 kr. að nafnverði eða sem nemur 43.091.859 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin taki til eigin hluta félagsins sem það hefur eignast með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar. Félagið hefur greitt 967 m.kr. fyrir þessa hluti. Vísað er til ákvörðunar frá aðalfundi 2019 um heimild til kaupa á eigin hlutum. Aðalfundur félagsins verður haldinn 11. mars 2020.

Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins samanstendur af fullgerðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustu og stöðugu tekjustreymi. Í lok árs 2019 átti Reginn 116 fasteignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var tæplega 377 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins er 97,5% miðað við tekjur.

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings og við matið er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Matsbreyting á árinu 2019 var 4.089 m.kr.

Umsvif og horfur

Mikil áhersla hefur verið lögð á innleiðingu nýrrar stefnumótunar fyrir félagið, sem hefur gengið mjög vel og er að mestu lokið. Nýjar áherslur eru þegar sýnilegar í rekstri og afkomu félagsins en verða enn meir áberandi á næstu misserum í rekstri, starfsemi og fjárfestingum félagsins.

Í framhaldi af kaupum á félögunum HTO ehf. og FAST-2 ehf. hefur verið unnið að styrkingu og útleigu Höfðatorgs (Katrínartún 2). Unnið hefur verið í frekari tækifærum með nýjum leigutökum og gerðir hafa verið nýir leigusamningar á þriðjungi rýma í turninum. Stærri aðilar í þeim hópi eru Kvika banki og Embætti Landlæknis. Einnig hefur félagið farið af stað með verkefni í útleigu á minni fullbúnum skrifstofum.

Framkvæmdum verktaka við Hafnartorg lauk á árinu og fór lokaafhending til Regins fram. Í lok ársins var veitt leyfi til að tengja saman bílakjallara við Hafnartorg við Hörpu. Búið er að leigja út um 85% rýma í Hafnartorgi en um 15% er haldið eftir fyrir valda rekstraraðila. Á næstu mánuðum munu þrír nýir rekstraraðilar, í veitingum og afþreyingu, opna starfsemi á Hafnartorgi. Búið er við að Reginn fá afhent rými við Austurhöfn á næstu mánuðum. Undirbúningur að markaðssetningu og útleigu er hafinn, gert er ráð fyrir að á því svæði verði megin áhersla á veitingar og matvöru. Í framtíðinni verða þessi tvö svæði markaðssett undir nafni Hafnartorgs.

Viðskiptavinir hafa tekið vel í umbreytingu verslanasvæða Smáralindar sem er lokið og er almenn ánægja í húsinu. Aðsókn í húsið hefur tekið mikinn kipp á seinni hluta ársins ásamt því að velta rekstraraðila hefur aukist. Næstu fyrirhuguðu skref við umbreytingu Smáralindar er frekari stækkun kvikmyndahúss, fleiri valkostir í afþreyingu og veitingum og uppbygging bílageymslu fyrir norðan hús ásamt bættri aðstöðu fyrir hjólreiðafólk, rafbíla og aðrar vistvænar samgöngur.

Reginn hefur sett sér metnaðarfulla Sjálfbærnistefnu þar sem lögð er áhersla á umhverfis-, félags- og efnahagslega sjálfbærni þar sem félagið starfar án þess að skerða gæði næstu kynslóða. Félagið ætlar sér að vera leiðandi í þessum málum á komandi árum og sér mikil tækifæri samhliða því. Í byrjun janúar hlaut félagið fyrstu BREEAM In-use vottun á Íslandi fyrir Smáralind með einkunnina „Very-good“. Félagið stefnir á næstu árum á vottun fleiri eigna í eignasafni félagsins. Mat stjórnenda er að vottunin verði með mikilvægari skrefum félagsins í átt að útgáfu grænna skuldabréfa. Áfram verður unnið með frekari þróun grænna lausna en nú þegar hefur félagið t.d. kynnt snjallsorp, ráðist í aðgerðir til að bæta aðgengi fyrir hjólandi og teknar hafa verið í notkun nýjar hleðslustöðvar við Egilshöll, Smáralind og Höfðatorg. Einnig hefur markvisst verið unnið að því að ná niður orkunotkun í áðurnefndum eignum með góðum árangri.

Framkvæmdir standa yfir í hinum ýmsu eignum félagsins og þær stærstu eru hönnunar- og undirbúningsvinna í Suðurhrauni 3 vegna Vegagerðarinnar og í Bæjarlind 1-3 vegna Geðheilsuteymis suður. Framkvæmdir eru einnig yfirstandandi í Miðhrauni 4, Brekkustíg 39 sem Lögreglustjórinn á Suðurnesjum mun taka við og í Dalshrauni 15.

Þann 6. júní tilkynnti félagið að á grundvelli heimildar frá aðalfundi Regins hf. þann 14. mars 2019 um endurkaupaáætlun félagsins, hefði stjórn félagsins tekið ákvörðun um kaup á eigin hlutum samkvæmt endurkaupaáætlun í þeim tilgangi að lækka útgefið hlutfé félagsins. Endurkaupum samkvæmt þeirri áætlun lauk þann 30. september 2019. Reginn keypti samtals 21.929.825 eigin hluti eða sem nam 1,20% af af útgefnum hlutum í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 467.422.300 kr.

Þann 7. janúar sl. tilkynnti félagið um aðra endurkaupaáætlun með vísan í áður nefnda heimild. Endurkaupum samkvæmt þeirri endurkaupaáætlun lauk þann 27. janúar sl. Reginn keypti samtals 21.162.034 eigin hluti eða sem nam 1,20% af af útgefnum hlutum í félaginu og nam heildarkaupverð þeirra 499.999.986 kr. Við lok beggja endurkaupaáætlana átti félagið 43.091.859 hluti eða 2,36% af heildarhlutfé félagsins og nam kaupverð þessa hluta um 967 m.kr.

Þann 12. desember sl. lauk lokuðu útboði Regins á skuldabréfum. Boðin voru til sölu skuldabréf í nýjum verðtryggðum flokki, REGINN280130. Tekið var tilboðum að nafnvirði 1.520 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,75%. Skráning nýja flokksins fór fram í desember á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfaflokkurinn er veðtryggður samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2020. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2020 verði um 9.750 m.kr. (+/- 100 m.kr.). Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri félagsins séu góðar.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu á uppgjöri boðar Reginn til opins kynningarfundar fimmtudaginn 13. febrúar nk. kl. 8:30 á skrifstofu Regins í Smáralind, Hagasmára 1, 1. hæð, Kópavogi.

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna afkomu ársins 2019 og svara spurningum að lokinni kynningu. Einnig verður farið yfir ársskýrslu félagsins, áherslur í rekstri og rekstrarspá fyrir 2020. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@reginn.is

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/8981808/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