

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

AÐALFUNDUR 2020

ÁRSREIKNINGUR 2019

# REKSTUR ÁRSINS 2019

## REKSTRARTEKJUR

- Rekstrartekjur ársins voru **9.848** m.kr. og hækka um **19%** milli ára.
- Af rekstrartekjum námu leigutekjur **9.266** m.kr. og hækka um **20%** milli ára. Helstu áhrif til hækkunar:
  - Höfðatorg og aðrar eignir keyptar af FAST-1 inni allt árið.
  - Nýtt íþróttahús í Egilshöll tekjuberandi allt árið.
  - Tekjuvöxtur vegna nýrra samninga, t.d. Tryggingastofnun, Valka o.fl.
  - Tekjuvöxtur í Smáralind og Hafnartorgi samhliða útleigu.
- Útleiguhlutfall fasteignasafnsins við áramót er **97,5%** miðað við tekjur.
- Hlutfall leigutekna vegna veltutengingar er óbreytt milli ára og er um **5%** af leigutekjum.
- Yfir **30%** af tekjum ársins koma frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið **40%**.
- Reykjavíkurborg er stærsti leigutaki félagsins, ríkissjóður kemur þar á eftir.
- Tekjur vegna „rekstur í fasteignum“ eru vegna ýmiskonar þjónustu við leigutaka. Aukast um **6%** milli ára.

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Leigutekjur .....                               | 9.266        | 7.737        |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....        | 582          | 551          |
| Rekstrartekjur .....                            | 9.848        | 8.288        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....      | ( 1.923)     | ( 1.700)     |
| Rekstur í fasteignum .....                      | ( 787)       | ( 820)       |
| Stjórnunarkostnaður .....                       | ( 427)       | ( 378)       |
| Rekstrarkostnaður .....                         | ( 3.137)     | ( 2.898)     |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....      | 6.711        | 5.390        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....           | 4.089        | 2.924        |
| Afskriftir eigna til eigin nota .....           | ( 14)        | ( 14)        |
| Rekstrarhagnaður .....                          | 10.786       | 8.300        |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>      |              |              |
| Fjármunatekjur .....                            | 74           | 51           |
| Fjármagnsgjöld .....                            | ( 5.244)     | ( 4.352)     |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                      | ( 5.170)     | ( 4.301)     |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                 | 5.616        | 3.999        |
| Tekjuskattur .....                              | ( 1.130)     | ( 773)       |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....</b> | <b>4.486</b> | <b>3.226</b> |

# REKSTUR ÁRSINS 2019

## REKSTRARGJÖLD

- Framsetning í ársreikningi er breytt 2019 og nánari sundurliðun sett fram í skýringum.
- Heildar rekstrarkostnaður ársins var **3.137** m.kr. og hækkar um **8%** milli ára.
  - Hafa ber í huga að vegna IFRS 16 lækka rekstrargjöld um 242 m.kr. Að teknu tilliti til þess er hækkan á rekstrargjöld til samanburðar um **17%** milli ára
  - Hækkun rekstrarkostnaðar skýrist af stærra eignasafni yfir allt árið og hækkan fasteignagjalda.
  - Iðgjöld trygginga hækka milli ára.
- Vel hefur tekist til við að stýra kostnaði við rekstur í fasteignum. Þ.e. stoðþjónustu í Smáralind, Egilshöll og skólabyggingum. Lækkar um **4%** milli ára.
  - Orkukostnaður og sorphirða lækkar um **9%** milli ára.
- Stjórnunarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum lækkar á milli ára og var **4,6%** af leigutekjum samanborið við **4,9%** á síðasta ári.

|  | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld (og lóðarleiga 2018) ..... | 1.483        | 1.279        |
| Tryggingar .....   | 128          | 86           |
| Viðhald og endurbætur .....  | 333          | 318          |
| Orkukostnaður og sorphirða .....                                   | 145          | 165          |
| Afskriftir og niðurfærsla krafna .....                             | 47           | 32           |
| Annar stjórnunarkostnaður .....                                    | 128          | 122          |
| Annar rekstrarkostnaður .....                                      | 873          | 896          |
| Rekstrarkostnaður samtals .....                                    | <u>3.137</u> | <u>2.898</u> |

|   | 2019            | 2018            |
|---|-----------------|-----------------|
| Leigutekjur .....                               | 9.266           | 7.737           |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....        | 582             | 551             |
| Rekstrartekjur .....                            | <u>9.848</u>    | <u>8.288</u>    |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....      | ( 1.923)        | ( 1.700)        |
| Rekstur í fasteignum .....                      | ( 787)          | ( 820)          |
| Stjórnunarkostnaður .....                       | ( 427)          | ( 378)          |
| Rekstrarkostnaður .....                         | <u>( 3.137)</u> | <u>( 2.898)</u> |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....      | 6.711           | 5.390           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....           | 4.089           | 2.924           |
| Afskriftir eigna til eigin nota .....           | ( 14)           | ( 14)           |
| Rekstrarhagnaður .....                          | 10.786          | 8.300           |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>      |                 |                 |
| Fjármunatekjur .....                            | 74              | 51              |
| Fjármagnsgjöld .....                            | ( 5.244)        | ( 4.352)        |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                      | <u>( 5.170)</u> | <u>( 4.301)</u> |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                 | 5.616           | 3.999           |
| Tekjuskattur .....                              | ( 1.130)        | ( 773)          |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....</b> | <u>4.486</u>    | <u>3.226</u>    |

# REKSTUR ÁRSINS 2019

## MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA

- Matsbreyting ársins nam **4.089** m.kr.
  - Matsbreyting fasteigna í eigu samstæðu nam 4.174 m.kr.
  - Matsbreyting leigueigna var neikvæð um 85 m.kr.
- Meðaltals WACC er **5,8%**.
- Verðlagspróun og breyting á ávöxtunarkröfu er ráðandi þáttur í matsbreytingu ársins.
- Mestu matsbreytingar ársins voru í skrifstofuhúsnæði og íþróttá, mennta- og afþreyingarhúsnæði.
- Litlar matsbreytingar voru í hóteleignum og verslunarhúsnæðisflokknum.

|                           | Verslunar-<br>húsnæði | Skrifstofu-<br>húsnæði | Iðnaðar-<br>og<br>geymslu-<br>húsnæði | Hótel | Íþróttir,<br>menntun<br>og<br>afþreying | Þróunar-<br>eignir | Samtals |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|--------------------|---------|
| Matsbreyting ársins ..... | 370                   | 2.555                  | 384                                   | 138   | 731                                     | ( 4)               | 4.174   |

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Leigutekjur .....                               | 9.266        | 7.737        |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....        | 582          | 551          |
| Rekstrartekjur .....                            | 9.848        | 8.288        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....      | ( 1.923)     | ( 1.700)     |
| Rekstur í fasteignum .....                      | ( 787)       | ( 820)       |
| Stjórnunarkostnaður .....                       | ( 427)       | ( 378)       |
| Rekstrarkostnaður .....                         | ( 3.137)     | ( 2.898)     |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....      | 6.711        | 5.390        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....           | 4.089        | 2.924        |
| Afskriftir eigna til eigin nota .....           | ( 14)        | ( 14)        |
| Rekstrarhagnaður .....                          | 10.786       | 8.300        |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>      |              |              |
| Fjármunatekjur .....                            | 74           | 51           |
| Fjármagnsgjöld .....                            | ( 5.244)     | ( 4.352)     |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                      | ( 5.170)     | ( 4.301)     |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                 | 5.616        | 3.999        |
| Tekjuskattur .....                              | ( 1.130)     | ( 773)       |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....</b> | <b>4.486</b> | <b>3.226</b> |

# REKSTUR ÁRSINS 2019

## FJÁRMAGNSGJÖLD

- Hrein fjármagnsgjöld hækka um **20%** milli ára og voru **5.170** m.kr.
  - Vaxtaþáttur leigusamninga vegna IFRS 16 var 157 m.kr.
  - Fjármagnsgjöld hækka um **20%** milli ára með aukinni skuldsetningu með stærra eignasafni.
  - Vegnir verðtryggðir vextir **3,84%** og lækka úr **3,86%** milli ára.
  - Eignfærðir vextir voru að fjárhæð **315** m.kr. á árinu.

|                                    | 2019     | 2018     |
|------------------------------------|----------|----------|
| Vaxtatekjur .....                  | 74       | 51       |
| Fjármunatekjur samtals .....       | 74       | 51       |
| Vaxtagjöld af leigusamningum ..... | ( 157)   | 0        |
| Önnur vaxtagjöld .....             | ( 3.194) | ( 2.602) |
| Verðbætur .....                    | ( 1.893) | ( 1.750) |
| Fjármagnsgjöld samtals .....       | ( 5.244) | ( 4.352) |
| Hrein fjármagnsgjöld .....         | ( 5.170) | ( 4.301) |

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Leigutekjur .....                               | 9.266        | 7.737        |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....        | 582          | 551          |
| Rekstrartekjur .....                            | 9.848        | 8.288        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....      | ( 1.923)     | ( 1.700)     |
| Rekstur í fasteignum .....                      | ( 787)       | ( 820)       |
| Stjórnunarkostnaður .....                       | ( 427)       | ( 378)       |
| Rekstrarkostnaður .....                         | ( 3.137)     | ( 2.898)     |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....      | 6.711        | 5.390        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....           | 4.089        | 2.924        |
| Afskriftir eigna til eigin nota .....           | ( 14)        | ( 14)        |
| Rekstrarhagnaður .....                          | 10.786       | 8.300        |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>      |              |              |
| Fjármunatekjur .....                            | 74           | 51           |
| Fjármagnsgjöld .....                            | ( 5.244)     | ( 4.352)     |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                      | ( 5.170)     | ( 4.301)     |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                 | 5.616        | 3.999        |
| Tekjuskattur .....                              | ( 1.130)     | ( 773)       |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....</b> | <b>4.486</b> | <b>3.226</b> |

# REKSTUR ÁRSINS 2019

## HAGNAÐUR ÁRSINS

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu er **72%** af leigutekjum.

- Heildarhagnaður ársins 2019 nam alls **4.486** m.kr., eða **2,47** kr á hlut.
- Samkvæmt arðgreiðslustefnu félagsins verður um 1/3 hagnaðar ársins komið til hluthafa með arðgreiðslum og niðurfærslu á hlutafé.
- Raunávöxtun eiginfjár nam 10,6% á árinu.

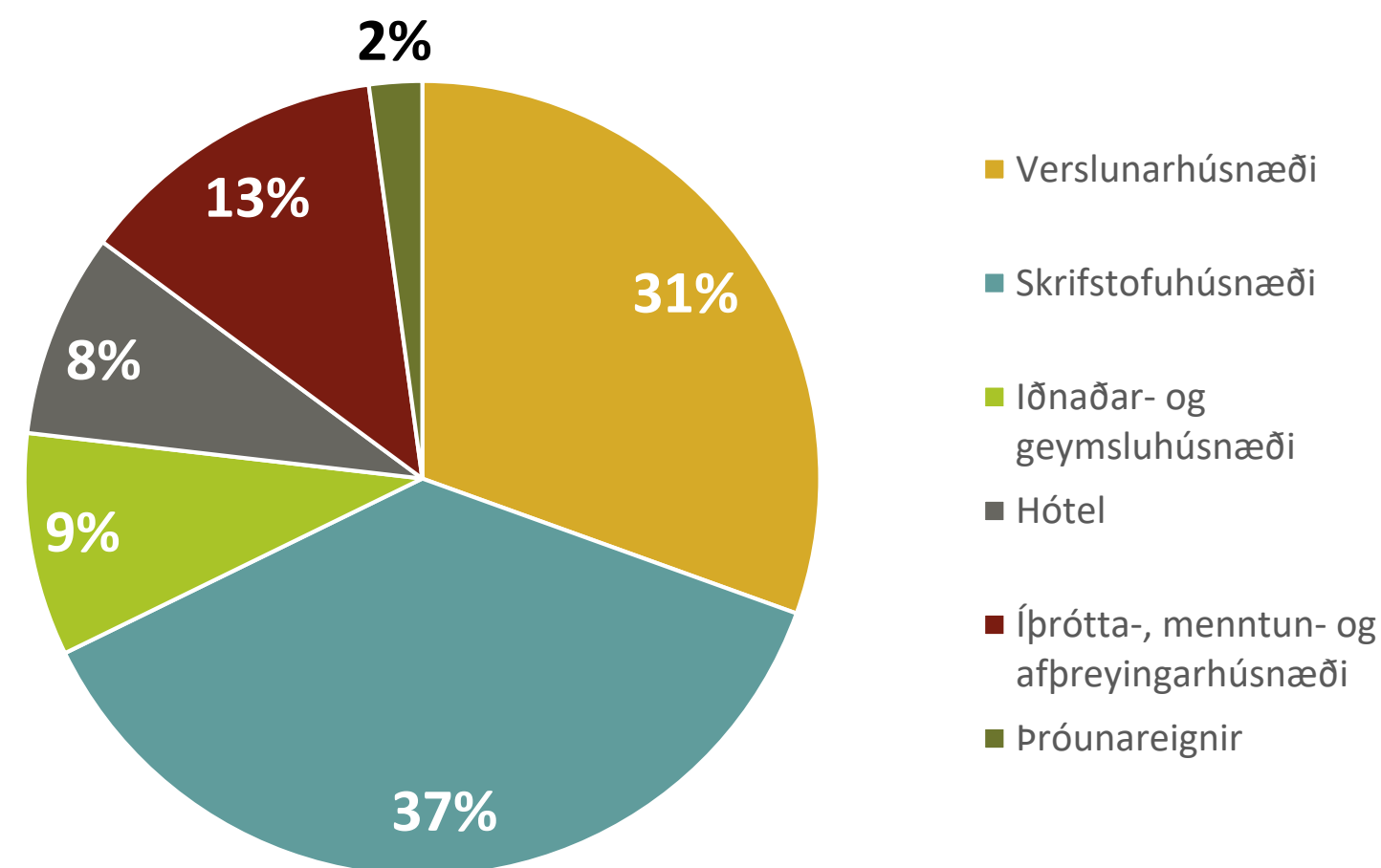
|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Leigutekjur .....                               | 9.266        | 7.737        |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum .....        | 582          | 551          |
| Rekstrartekjur .....                            | 9.848        | 8.288        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....      | ( 1.923)     | ( 1.700)     |
| Rekstur í fasteignum .....                      | ( 787)       | ( 820)       |
| Stjórnunarkostnaður .....                       | ( 427)       | ( 378)       |
| Rekstrarkostnaður .....                         | ( 3.137)     | ( 2.898)     |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....      | 6.711        | 5.390        |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....           | 4.089        | 2.924        |
| Afskriftir eigna til eigin nota .....           | ( 14)        | ( 14)        |
| Rekstrarhagnaður .....                          | 10.786       | 8.300        |
| <b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>      |              |              |
| Fjármunatekjur .....                            | 74           | 51           |
| Fjármagnsgjöld .....                            | ( 5.244)     | ( 4.352)     |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                      | ( 5.170)     | ( 4.301)     |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                 | 5.616        | 3.999        |
| Tekjuskattur .....                              | ( 1.130)     | ( 773)       |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....</b> | <b>4.486</b> | <b>3.226</b> |

# EFNAHAGSREIKNINGUR 2019

## FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fjárfestingareignir skiptast í:
  - Fjárfestingareignir í eigu samstæðu **137.981** m.kr.
  - Leigueignir **2.765** m.kr.
- Virði eignasafns Regins jókst um **7%** milli ára m.a. vegna fjárfestinga og endurbóta í núverandi eignum félagsins.
- 10 eignir standa að baki 57% af heildarvirði eignasafns.
- Eignir til eigin nota eru húsnæði, bifreiðar og búnaður.

### FJÁRFESTINGAREIGNIR Í EIGU FÉLAGSINS



|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Eignir</b>                                    |                |                |
| Fjárfestingareignir .....                        | 140.746        | 128.748        |
| Eignir til eigin nota .....                      | 193            | 115            |
| <b>Fastafjármunir</b> .....                      | <b>140.939</b> | <b>128.863</b> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 886            | 1.524          |
| Handbært fé .....                                | 2.840          | 2.490          |
| <b>Veltufjármunir</b> .....                      | <b>3.726</b>   | <b>4.014</b>   |
| <b>Eignir samtals</b> .....                      | <b>144.665</b> | <b>132.877</b> |
| <b>Eigið fé</b>                                  |                |                |
| Eigið fé .....                                   | 46.042         | 42.024         |
| <b>Skuldir</b>                                   |                |                |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 80.234         | 77.534         |
| Leiguskuld .....                                 | 2.650          | 0              |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 10.259         | 9.129          |
| <b>Langtímaskuldir</b> .....                     | <b>93.143</b>  | <b>86.663</b>  |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 3.787          | 2.954          |
| Næsta árs afborganir leiguskulda .....           | 115            | 0              |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... | 1.578          | 1.236          |
| <b>Skammtímaskuldir</b> .....                    | <b>5.480</b>   | <b>4.190</b>   |
| <b>Skuldir samtals</b> .....                     | <b>98.623</b>  | <b>90.853</b>  |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> .....         | <b>144.665</b> | <b>132.877</b> |

# EFNAHAGSREIKNINGUR 2019

## VELTUFJÁRMUNIR

- Viðskiptakröfur í árslok voru 617 m.kr. og hækka um 19%. Niðurfærsla viðskiptakrafna nam 76 m.kr.
- Aðrar skammtímakröfur eru aðallega vegna útlagðs kostnaðar.
- Handbært fé í lok árs var **2,8** ma.kr. Ónýttar lánsheimildir í árslok voru **5,1** ma.kr.

|  | 2019    | 2018    |
|--|---------|---------|
| <b>Eignir</b>                                    |         |         |
| Fjárfestingareignir .....                        | 140.746 | 128.748 |
| Eignir til eigin nota .....                      | 193     | 115     |
| Fastafjármunir                                   | 140.939 | 128.863 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 886     | 1.524   |
| Handbært fé .....                                | 2.840   | 2.490   |
| Veltufjármunir                                   | 3.726   | 4.014   |
| <b>Eignir samtals</b>                            | 144.665 | 132.877 |
| <b>Eigið fé</b>                                  |         |         |
| Eigið fé   | 46.042  | 42.024  |
| <b>Skuldir</b>                                   |         |         |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 80.234  | 77.534  |
| Leiguskuld .....                                 | 2.650   | 0       |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 10.259  | 9.129   |
| Langtímaskuldir                                  | 93.143  | 86.663  |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 3.787   | 2.954   |
| Næsta árs afborganir leiguskulda .....           | 115     | 0       |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... | 1.578   | 1.236   |
| Skammtímaskuldir                                 | 5.480   | 4.190   |
| Skuldir samtals                                  | 98.623  | 90.853  |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>               | 144.665 | 132.877 |

|  | 2019 | 2018  |
|--|------|-------|
| Viðskiptakröfur .....                                  | 617  | 520   |
| Eftirstöðvar söluverðs .....                           | 19   | 710   |
| Aðrar skammtímakröfur .....                            | 250  | 294   |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals ..... | 886  | 1.524 |



# EFNAHAGSREIKNINGUR 2019

## EIGIÐ FÉ

- Eigið fé í árslok 2019 var **46.042** m.kr. og eiginfjárlutfallið **32%**.
- Keyptir voru um 22 milljón hlutar af eigin bréfum á árinu 2019 að fjárhæð 468 m.kr.
- Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum.

|   | Hlutfé | Varasjóðir* | Bundinn<br>hlutdeildar-<br>reikningur | Óráðstafað<br>eigið fé | Hlutdeild<br>hluthafa<br>móður-<br>félags | Hlutdeild<br>minni-<br>hluta | Samtals |
|---|--------|-------------|---------------------------------------|------------------------|---|------------------------------|---------|
| <b>Árið 2019</b>                            |        |             |                                       |                        |   |                              |         |
| Eigið fé 1.1.2019 .....                     | 1.826  | 16.965      | 14.331                                | 8.902                  | 42.024                                    | 0                            | 42.024  |
| Heildarhagnaður ársins ..                   |        | ( 5)        |                                       | 4.491                  | 4.486                                     | 0                            | 4.486   |
| Fært á bundinn<br>hlutdeildarreikning ..... |        |             | 6.006                                 | ( 6.006)               |   |                              | 0       |
| Kaup á eigin bréfum .....                   | ( 22)  | ( 446)      |                                       | 0                      | ( 468)                                    | 0                            | ( 468)  |
| Eigið fé 31.12.2019 .....                   | 1.804  | 16.514      | 20.337                                | 7.387                  | 46.042                                    | 0                            | 46.042  |

|  | 2019     | 2018    |        |
|--|----------|---------|--------|
| <b>Eignir</b>                                    |          |         |        |
| Fjárfestingareignir .....                        | 140.746  | 128.748 |        |
| Eignir til eigin nota .....                      | 193      | 115     |        |
| Fastafjármunir                                   | 140.939  | 128.863 |        |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 886      | 1.524   |        |
| Handbært fé .....                                | 2.840    | 2.490   |        |
| Veltufjármunir                                   | 3.726    | 4.014   |        |
| <b>Eignir samtals</b>                            | 144.665  | 132.877 |        |
| <b>Eigið fé</b>                                  | Eigið fé | 46.042  | 42.024 |
| <b>Skuldir</b>                                   |          |         |        |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 80.234   | 77.534  |        |
| Leiguskuld .....                                 | 2.650    | 0       |        |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 10.259   | 9.129   |        |
| Langtímaskuldir                                  | 93.143   | 86.663  |        |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 3.787    | 2.954   |        |
| Næsta árs afborganir leiguskulda .....           | 115      | 0       |        |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... | 1.578    | 1.236   |        |
| Skammtímaskuldir                                 | 5.480    | 4.190   |        |
| <b>Skuldir samtals</b>                           | 98.623   | 90.853  |        |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>               | 144.665  | 132.877 |        |

# EFNAHAGSREIKNINGUR 2019

## VAXTABERANDI SKULDIR

- Skuldir aukast milli ára samhliða fjárfestingarverkefnum félagsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins voru **84** ma.kr. í árslok 2019 og aukast um **3,5** ma.kr. milli ára.
- Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð **45** ma.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2020.
- Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingaeignum í eigu félagsins er **61%**.

|   | 2019     | 2018     |
|---|----------|----------|
| Útgáfur undir skuldabréfamma .....                                | 26.794   | 25.219   |
| Skuldir við verðbréfasjóði sem gefa út skuldabréf á markaði ..... | 29.696   | 29.947   |
| Skuldir við lánastofnanir .....                                   | 28.088   | 25.861   |
| Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar .....                    | 84.578   | 81.027   |
| Eignfærður lántökukostnaður .....                                 | ( 557)   | ( 539)   |
| Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....                    | ( 3.787) | ( 2.954) |
| Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda .....                  | ( 3.787) | ( 2.954) |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals .....                        | 80.234   | 77.534   |

|  | 2019    | 2018    |
|--|---------|---------|
| <b>Eignir</b>                                    |         |         |
| Fjárfestingareignir .....                        | 140.746 | 128.748 |
| Eignir til eigin nota .....                      | 193     | 115     |
| Fastafjármunir .....                             | 140.939 | 128.863 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur .....  | 886     | 1.524   |
| Handbært fé .....                                | 2.840   | 2.490   |
| Veltufjármunir .....                             | 3.726   | 4.014   |
| <b>Eignir samtals</b> .....                      | 144.665 | 132.877 |
| <b>Eigið fé</b>                                  |         |         |
| Eigið fé .....                                   | 46.042  | 42.024  |
| <b>Skuldir</b>                                   |         |         |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 80.234  | 77.534  |
| Leiguskuld .....                                 | 2.650   | 0       |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 10.259  | 9.129   |
| Langtímaskuldir .....                            | 93.143  | 86.663  |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 3.787   | 2.954   |
| Næsta árs afborganir leiguskulda .....           | 115     | 0       |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... | 1.578   | 1.236   |
| Skammtímaskuldir .....                           | 5.480   | 4.190   |
| Skuldir samtals .....                            | 98.623  | 90.853  |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> .....         | 144.665 | 132.877 |

# EFNAHAGSREIKNINGUR 2019

## SKAMMTÍMASKULDIR

- Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir hækka um **342** m.kr. milli ára.
- Áfallnir vextir hækka vegna aukinnar lántöku.

|  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|
| Viðskiptaskuldir .....                                   | 307   | 271   |
| Áfallnir ógreiddir vextir .....                          | 690   | 643   |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                             | 581   | 322   |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals ..... | 1.578 | 1.236 |

|  | 2019    | 2018    |
|--|---------|---------|
| <b>Eignir</b>                                    |         |         |
| Fjárfestingareignir .....                        | 140.746 | 128.748 |
| Eignir til eigin nota .....                      | 193     | 115     |
| Fastafjármunir .....                             | 140.939 | 128.863 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 886     | 1.524   |
| Handbært fé .....                                | 2.840   | 2.490   |
| Veltufjármunir .....                             | 3.726   | 4.014   |
| <b>Eignir samtals</b> .....                      | 144.665 | 132.877 |
| <b>Eigið fé</b>                                  |         |         |
| Eigið fé .....                                   | 46.042  | 42.024  |
| <b>Skuldir</b>                                   |         |         |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 80.234  | 77.534  |
| Leiguskuld .....                                 | 2.650   | 0       |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 10.259  | 9.129   |
| Langtímaskuldir .....                            | 93.143  | 86.663  |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 3.787   | 2.954   |
| Næsta árs afborganir leiguskulda .....           | 115     | 0       |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... | 1.578   | 1.236   |
| Skammtímaskuldir .....                           | 5.480   | 4.190   |
| Skuldir samtals .....                            | 98.623  | 90.853  |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> .....         | 144.665 | 132.877 |

# SJÓÐSTREYMI - SAMANDREGIÐ

## FJÁRFESTINGAR SALA EIGNA

- Félagið fjárfesti í eigin eignum fyrir **4,9** ma.kr. á árinu 2019.
- Stóru fjárfestingarnar á árinu voru í Smáralind, Hafnartorgi, Austurhöfn, Egilshöll og Hlíðasmára 11.
- Engin fasteignasöfn voru keypt á árinu 2019.

- Seldar voru fjárfestingareignir fyrir **199** m.kr.

### Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa

|  |   |     |   |         |
|--|---|-----|---|---------|
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....          | ( | 28) | ( | 18.640) |
| Yfirteknar aðrar eignir við kaup á félögum ..... |   | 0   | ( | 3)      |
| Yfirteknar skuldir við kaup á félögum .....      |   | 0   |   | 14.497  |
| Hlutfjárakning .....                             |   | 0   |   | 4.146   |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....        |   | 28  |   | 0       |
| Ógreitt söliverð fjárfestingareigna .....        |   | 0   | ( | 667)    |
| Söliverð fjárfestingareigna .....                |   | 0   |   | 667     |

|  | 2019     | 2018      |
|--|----------|-----------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                                    |          |           |
| Hagnaður ársins .....  | 4.486    | 3.226     |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:             | 2.225    | 2.164     |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum .....           | 157      | ( 57)     |
| Greidd vaxtagjöld umfram innheimtar vaxtatekjur .....        | ( 3.462) | ( 2.692)  |
| Handbært fé frá rekstri .....                                | 3.406    | 2.641     |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                               |          |           |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....                      | ( 4.914) | ( 12.249) |
| Söliverð fjárfestingareigna .....                            | 199      | 1.639     |
| Fjárfesting og sala eigna til eigna nota .....               | ( 93)    | ( 21)     |
| Aðrir liðir .....  | 694      | 230       |
| Fjárfestingarhreyfingar .....                                | ( 4.114) | ( 10.401) |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                                |          |           |
| Kaup á eigin bréfum .....                                    | ( 468)   | 0         |
| Tekin nýlán .....  | 11.307   | 32.656    |
| Skammtímaskuldir, breyting .....                             | 0        | ( 2.300)  |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda ..... | ( 9.696) | ( 21.448) |
| Afborganir leiguskulda .....                                 | ( 85)    | 0         |
| Fjármögnunarhreyfingar .....                                 | 1.058    | 8.908     |
| <b>Hækkun á handbæru fé .....</b>                            | 350      | 1.148     |
| <b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>                         | 2.490    | 1.342     |
| <b>Handbært fé í árslok .....</b>                            | 2.840    | 2.490     |

# SJÓÐSTREYMI - SAMANDREGIÐ

## FJÁRMÖGNUN

- Tekin voru ný lán á árinu fyrir **11,3** ma.kr. Með nýrri lántöku voru greidd upp eldri lán fyrir um **7** ma.kr.
- Lokað útboð á skuldabréfum, REGINN280130 fór fram í lok ársins. Tekið var tilboðum upp á 1,5 ma.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,75%

|  | 2019     | 2018      |
|--|----------|-----------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                                    |          |           |
| Hagnaður ársins .....  | 4.486    | 3.226     |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:             | 2.225    | 2.164     |
| Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum .....           | 157      | ( 57)     |
| Greidd vaxtagjöld umfram innheimtar vaxtatekjur .....        | ( 3.462) | ( 2.692)  |
| Handbært fé frá rekstri                                      | 3.406    | 2.641     |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                               |          |           |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....                      | ( 4.914) | ( 12.249) |
| Söluverð fjárfestingareigna .....                            | 199      | 1.639     |
| Fjárfesting og sala eigna til eigin nota .....               | ( 93)    | ( 21)     |
| Aðrir liðir .....  | 694      | 230       |
| Fjárfestingarhreyfingar                                      | ( 4.114) | ( 10.401) |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                                |          |           |
| Kaup á eigin bréfum .....                                    | ( 468)   | 0         |
| Tekin ný lán .....   | 11.307   | 32.656    |
| Skammtímaskuldir, breyting .....                             | 0        | ( 2.300)  |
| Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda ..... | ( 9.696) | ( 21.448) |
| Afborganir leiguskulda .....                                 | ( 85)    | 0         |
| Fjármögnunarhreyfingar                                       | 1.058    | 8.908     |
| <b>Hækkun á handbæru fé .....</b>                            | 350      | 1.148     |
| <b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>                         | 2.490    | 1.342     |
| <b>Handbært fé í árslok .....</b>                            | 2.840    | 2.490     |



Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



**AÐALFUNDUR 2020**

**ÁRSREIKNINGUR 2019**