

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1.janúar til 30. júní 2024

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Ársfjórðungsyfirlit	17

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Heima hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótt- og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningssskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Heima hf. og dótturfélaga.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 4.261 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 199.932 millj. kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 62.039 millj. kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.809 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 31% í lok júní 2024.

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 7.224 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024 samanborið við 6.682 millj. kr. fyrir sama tímabil á árinu 2023.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024 var 4.871 millj. kr. samanborið við 4.449 millj. kr. fyrir sama tímabil árið áður.

Nafnabreyting Regins hf. í Heima hf.

Hluthafafundur samþykkti nýtt nafn móðurfélags samstæðunnar, Heimar hf., þann 29. maí 2024. Undirbúningur að endurmörkun félagsins stóð yfir í nokkur misseri. Var heildarásynd félagsins endurskoðuð frá grunni og gerðar greiningar á markaði samstæðunnar. Niðurstaðan var sú að finna nýtt nafn og marka nýja og ferska ásynd. Á sama tíma kom út ný heimasíða með nýju útliti og markaðsefni félagsins var uppfært.

Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynntu Heimar um þá ákvörðun stjórnar félagsins að leggja fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Tilboðið var með ýmsum fyrirvörum, meðal annars samþykki Samkeppniseftirlitsins og að lágmarkshlutfall hluthafa Eikar myndu samþykkja tilboðið. Þann 29. apríl 2024 var tilkynnt að stjórn Heima hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálsu tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar. Var það mat stjórnar að skilyrði tilboðsins um að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí 2024. Kostnaður vegna tilboðsins var gjaldfærður á öðrum ársfjórðungi, samtals um 100 millj. kr. Nánari umfjöllun má finna í skýringu 12.

Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og -gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun þeirra á árinu 2024 um 2% frá fyrra ári. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur hins vegar haldist stöðug sem skýrist m.a. af áframhaldandi komu ferðamanna til landsins og umsvifum efnahagslífsins.

Áframhaldandi eldsumbrot á Reykjanesi gætu haft bein og/eða óbein áhrif á efnahagsumhverfið á næstu misserum en áhrif þeirra eru þó óljós. Heimar eiga eina fasteign á Reykjanesi.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2024 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Heima hf. hafa í dag rætt um árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 28. ágúst 2024.

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heima hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samandregna samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2024, breytingu á eigin fé á tímabilinu og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogur 28. ágúst 2024

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. júní 2024

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2024	2023	2024	2023
		1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		3.490	3.242	6.831	6.311
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		202	190	393	371
Rekstrartekjur	5,6	<u>3.692</u>	<u>3.432</u>	<u>7.224</u>	<u>6.682</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(673)	(687)	(1.354)	(1.316)
Rekstur í fasteignum		(258)	(270)	(538)	(520)
Stjórnunarkostnaður		(264)	(160)	(461)	(397)
Rekstrarkostnaður	5,7	<u>(1.195)</u>	<u>(1.117)</u>	<u>(2.353)</u>	<u>(2.233)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.497	2.315	4.871	4.449
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	1.058	7.095	6.229	10.093
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		0	0	0	(5)
Afskriftir eigna til eigin nota		(15)	(9)	(26)	(16)
Rekstrarhagnaður		3.540	9.402	11.074	14.521
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		10	5	15	9
Fjármagnsgjöld		(3.163)	(3.278)	(5.920)	(6.958)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(3.153)</u>	<u>(3.273)</u>	<u>(5.905)</u>	<u>(6.949)</u>
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi	11	41	28	33	27
Hagnaður fyrir tekjuskatt		428	6.157	5.202	7.599
Tekjuskattur		(85)	(1.231)	(940)	(1.520)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>342</u>	<u>4.926</u>	<u>4.261</u>	<u>6.079</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,19	2,72	2,36	3,36

Skýringar á bls. 10 - 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

* Yfirlit annars ársfjórðungs hefur hvorki verið endurskoðað né kannað af ytri endurskoðendum félagsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	190.833	182.737
Eignir til eigin nota		348	294
Leigudreifing		396	440
Skuldabréfaeign		77	92
Eignahlutir í hlutdeildarfélögum	11	5.010	5.031
Fastafjármunir		<u>196.665</u>	<u>188.593</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		910	1.006
Leigudreifing		88	89
Óinnheimt söluverð		0	5
Handbært fé		2.269	3.171
Veltufjármunir		<u>3.267</u>	<u>4.272</u>
Eignir samtals		<u><u>199.932</u></u>	<u><u>192.865</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.809	1.809
Varasjóðir		16.100	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur		31.018	35.451
Óráðstafað eigið fé		13.112	4.418
Eigið fé		<u>62.039</u>	<u>57.778</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	114.135	112.551
Leiguskuldir		3.062	3.105
Tekjuskattsskuldbinding		14.851	13.910
Langtímaskuldir		<u>132.048</u>	<u>129.566</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	4.036	3.771
Næsta árs afborganir leiguskulda		165	186
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.644	1.564
Skammtímaskuldir		<u>5.845</u>	<u>5.521</u>
Skuldir samtals		<u>137.893</u>	<u>135.087</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>199.932</u></u>	<u><u>192.865</u></u>

Skýringar á bls. 10 - 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2024

	Hlutfé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2023					
Eigið fé 1. janúar 2023	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960
Heildarhagnaður tímabilsins				6.079	6.079
Fært á bundið eigið fé			7.602 (7.602)	0
Eigið fé 30. júní 2023	1.809	16.100	39.479	2.651	60.039
1. janúar til 30. júní 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	1.809	16.100	35.451	4.418	57.778
Heildarhagnaður tímabilsins				4.261	4.261
Fært á bundið eigið fé			5.567 (5.567)	0
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Eigið fé 30. júní 2024	1.809	16.100	31.018	13.112	62.039

Skýringar á bls. 10 - 16 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf., „félagið“, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 28. ágúst 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimar.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 9 - mat á fjárfestingareignum.

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfspáttirnir skiptast eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Þróunareignum er haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tekjuberandi.

Starfspáttir:

- Verslun og þjónusta
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1. - 30.6. 2024

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.075	1.983	2.774		0	6.831
Rekstur í fasteignum	223	170	0	189	(189)	393
Rekstrartekjur	2.298	2.153	2.774	189	(189)	7.224
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(411)	(331)	(612)			(1.354)
Rekstur í fasteignum	(348)	(190)	0			(538)
Stjórnunarkostnaður	(57)	(55)	(77)	(461)	189	(461)
Rekstrarkostnaður	(817)	(576)	(688)	(461)	189	(2.353)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.482	1.577	2.085	(273)	0	4.871
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.499	1.857	1.873			6.229
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0		(26)		(26)
Rekstrarhagnaður	3.981	3.434	3.958	(299)	0	11.074
Hrein fjármagnsgjöld						(5.905)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага						33
Hagnaður fyrir tekjuskatt						5.202
Tekjuskattur						(940)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						4.261

Staða 30. júní 2024

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	64.236	51.030	72.339			187.606
--	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.:

Starfspáttayfirlit 1.1. - 30.6. 2023

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	1.886	1.888	2.537			6.311
Rekstur í fasteignum	208	145	17	175	(175)	371
Rekstrartekjur	2.094	2.034	2.554	175	(175)	6.682
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(535)	(292)	(490)			(1.317)
Rekstur í fasteignum	(333)	(187)	0			(520)
Stjórnunarkostnaður	(52)	(52)	(70)	(397)	175	(397)
Rekstrarkostnaður	(920)	(531)	(560)	(397)	175	(2.233)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.174	1.503	1.994	(222)	0	4.449
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.439	2.545	4.109			10.093
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	(5)	0			(5)
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	(16)	0	(16)
Rekstrarhagnaður	4.613	4.043	6.103	(238)	0	14.521
Hrein fjármagnsgjöld						(6.949)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага						27
Hagnaður fyrir tekjuskatt						7.599
Tekjuskattur						(1.520)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						6.079
Staða 30. júní 2023						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	60.963	50.061	71.149		0	182.174

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur af leigusamningum	6.876	6.354
Dreifðar leigutekjur	(45)	(43)
Leigutekjur samtals	6.831	6.311
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	393	371
Rekstrartekjur samtals	7.224	6.682

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	892	882
Tryggingar	110	96
Viðhald og endurbætur	211	224
Orkukostnaður og sorphirða	72	76
Annar rekstrarkostnaður	129	132
Afskriftir og niðurfærsla krafna	27	20
Laun og launatengd gjöld	704	706
Annar stjórnunarkostnaður	207	96
Rekstrarkostnaður samtals	2.353	2.233

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	15	9
Vaxtagjöld	(2.278)	(1.911)
Eignfærðir vextir	152	53
Lántökukostnaður	(10)	(13)
Vextir af leigusuldum	(82)	(85)
Verðbætur	(3.702)	(5.002)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.920)	(6.958)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.905)	(6.949)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur miðar við 3,65% (2023: 3,50%) verðtrygðá meðalvexti og tekur mið af meðalkjörum á fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á áánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingaeigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	179.446	3.291	182.737
Fjárfesting á tímabilinu	1.833	0	1.833
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	34	34
Matsbreyting tímabilsins	6.326	(97)	6.229
Staða 30.6.2024	187.606	3.227	190.833
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	170.425	3.314	173.739
Fjárfesting á tímabilinu	4.513	0	4.513
Selt á tímabilinu	(2.105)	0	(2.105)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	157	157
Matsbreyting tímabilsins	6.698	(180)	6.518
Söluhagnaður/-tap af seldum eignum	(85)	0	(85)
Staða 31.12.2023	179.446	3.291	182.737

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.6.2024:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446
Endurflokkun	0	74	(74)	0	0	0	0
Endurbætur á árinu	1.083	181	58	60	268	183	1.833
Matsbreyting ársins	2.453	2.289	285	393	970	(63)	6.326
Staða 30.6.	59.437	66.224	14.572	19.485	24.537	3.351	187.606

Veginn fjármagnskostnaður án skattþörunar (WACC) 6,35% 6,28% 6,85% 6,78% 6,16% 6,38%

Næmisgreining gangvirkis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	11.701	(11.701)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.478	(11.250)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425
Fjárfesting á árinu	0	0	0	0	0	504	504
Endurbætur á árinu	2.037	673	28	104	489	678	4.009
Selt á árinu	(295)	(1.286)	(524)	0	0	0	(2.105)
Matsbreyting ársins	1.311	2.981	1.036	1.423	265	(318)	6.698
Söluhagnaður	0	(21)	27	0	(91)	0	(85)
Staða 31.12.	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446

Veginn fjármagnskostnaður

án skattspörunar (WACC) 6,38% 6,29% 6,74% 6,67% 6,20% 6,38%

Næmisgreining gangvirðis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	11.137	(11.137)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	11.846	(10.681)

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
Grænar skuldabréfaútgáfur	38.238	37.442
Græn bankalán	8.649	8.570
Grænar vaxtaberandi skuldir	46.887	46.012
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	45.654	44.823
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.666	25.516
Aðrar vaxtaberandi skuldir	71.320	70.339
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	118.207	116.351
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	(36)	(29)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(4.036)	(3.771)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals	114.135	112.551

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 millj. kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-31.12.
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	116.351	109.081
Ný lántaka	0	7.580
Afborganir og uppgreiðsla lána	(1.846)	(7.983)
Verðbætur	3.702	7.672
Vaxtaberandi skuldir við lok tímabils	118.207	116.351

11. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. er fasteignapróunarfélag en Heimar hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvor í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa þann 30.6.2024 námu 16.054 millj.kr. og nam eiginfjárlutfall 86%. Afkoma á fyrri árshelmingi hafði jákvæð áhrif að fjárhæð 33 millj.kr. á afkomu Heima hf á tímabilinu 1.janúar- 30.júní 2024.

Smáabyggð ehf. (áður Grunnur I ehf.) eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. var sameinað Smáabyggð ehf. á árinu 2024. Sú sameining hefur engin áhrif á eignarhlut Heima í félaginu. Smáabyggð ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smáabyggð í Kópavogi. Heildareignir Smáabyggðar ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2023 voru 2.384 millj. kr. og var eiginfjárlutfall 88%. Afkoma á fyrri árshelmingi hafði óveruleg áhrif á afkomu Heima á tímabilinu.

12. Önnur mál

Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynntu Heimar um þá ákvörðun stjórnar félagsins að leggja fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Tilboðið var sett fram með ýmsum fyrirvörum meðal annars samþykki hlutahafafundar um hækkun hlutafjár Heima hf. til að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboðinu, samþykki Samkeppniseftirlitsins og að lágmarkshlutfall hlutahafa Eikar myndu samþykkja tilboðið. Heimild til hlutafjárauðingar var samþykkt á hlutahafafundi Heima þann 12. október 2023. Þann 10. júlí 2023 birtu Heimar opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar. Þann 23. apríl 2024 tilkynntu Heimar að Samkeppniseftirlitið hefði hafið markaðspröfun á tillögum Heima að sátt vegna tilboðsins og að samningaviðræður væru hafnar við Kaldalón hf. um kaup á vissum eignum í eignasafni Heima og Eikar, með fyrirvara um að viðskiptin kæmu til framkvæmda. Á grunni þessa birtu upplýsinga funduðu stjórnendur Heima með stærsta hlutahafa Eikar í því skyni að kanna afstöðu hans til fyrirhugaðs samruna. Á grundvelli þessa var það heildstætt mat Heima að skilyrði tilboðsins, um að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið, myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí 2024. Þann 29. apríl 2024 var því tilkynnt að stjórn Heima hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálsu tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar.

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli dótturfélags Heima, Heima atvinnuhúsnæðis ehf., og FF11 ehf. Málin voru höfðuð af hálfu FF11 ehf., meðeiganda Heima atvinnuhúsnæðis ehf. að fasteigninni Miðhraun 4 í Garðabæ og snúa að uppgjöri sameigenda vegna bruna fasteignarinnar þann 5. apríl 2018. Fjárkröfur FF11 ehf. nema samtals í báðum dómsmálunum um 360 millj.kr m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna og sameignarkostnaðar, auk kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. telur skilyrði skaðabótaskyldu ekki fyrir hendi, fjárkröfum er hafnað og öllum málsástæðum mótmælt. Gagnkröfur Heima atvinnuhúsnæðis ehf. nema um 18,9 millj.kr. Í öðru málinu hefur greinargerðum verið skilað og unnið er að öflun yfirmatsgerðar. Í hinu málinu var kveðinn upp dómur í Héraðsdómi Reykjaness 4. júlí 2024. Þar sem Heimum atvinnuhúsnæði ehf. var gert að greiða FF11 ehf. um 1,1 millj. kr. og húsfélaginu að Miðhrauni 4 gert að greiða um 62 millj. kr., en allir málsaðilar hafa áfrýjaði dómnum til Landsréttar. Á þessum tímamarki er ekki hægt að segja til um hvort málin muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið og hefur engin skuldbinding verið færð vegna þessa.

13. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Heimar hf. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smáabyggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignapróunarfélaganna Smáabyggð ehf. Eignarhlutur Heima hf. í Smáabyggð ehf. 20,6% er í gegnum dótturfélagið CCI fasteignir ehf. Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabyggð sem hefur verið selt á almennum markaði. Auk þess er verið að leggja lokahönd á byggingu atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum við Sunnu- og Silfursmára alls um 1.820 m². Dótturfélag Heima hf. Smáralind ehf. er skuldbundið til að kaupa þetta atvinnuhúsnæði þegar það er tilbúið sem er áætlað á næstu mánuðum. Eftirstöðvar heildarkaupverðs er áætlað um 200 millj.kr.

14. Atburðir eftir reikningsskiladag

Engir atburðir hafa átt sér stað eftir reikningsskiladag sem krefjast myndu lagfæringa eða breytinga á árshlutareikningi 30. júní 2024.

Ársfjórðungsýfirlit

Ársfjórðungsýfirlit*

	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023	2F 2023
Leigutekjur	3.490	3.341	3.439	3.276	3.242
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	202	191	193	187	190
Rekstrartekjur	3.692	3.532	3.632	3.463	3.432
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(673)	(681)	(657)	(640)	(687)
Rekstur í fasteignum	(258)	(280)	(300)	(212)	(270)
Stjórnunarkostnaður	(264)	(197)	(183)	(143)	(160)
Rekstrarkostnaður	(1.195)	(1.158)	(1.140)	(995)	(1.117)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.497	2.374	2.492	2.468	2.315
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.058	5.171	(2.193)	(1.383)	7.095
Söluhagnaður (-tap)	0	0	(63)	(17)	0
Afskriftir eigna til eigin nota	(15)	(11)	(10)	(9)	(9)
Rekstrarhagnaður	3.540	7.534	226	1.059	9.401
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	10	5	236	5	5
Fjármagnsgjöld	(3.163)	(2.757)	(2.507)	(2.352)	(3.278)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.153)	(2.752)	(2.271)	(2.347)	(3.273)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	41	(8)	520	34	28
Hagnaður fyrir tekjuskatt	428	4.774	(1.525)	(1.255)	6.156
Tekjuskattur	(85)	(855)	265	251	(1.231)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	342	3.919	(1.260)	(1.004)	4.926
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,19	2,17	(0,70)	(0,55)	2,72

* Ársfjórðungsýfirlit hefur hvorki verið endurskoðað né kannað af ytri endurskoðendum félagsins.