



Ársuppgjör 2019

12. febrúar 2020

Fyrirvari: Heimavellir vekja athygli á því að í efni kynningar þessarar er að finna staðhæfingar sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við birtingu kynningarinnar.

Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft áhrif á það rekstrarumhverfi sem félagið starfar í og kann afkoma félagsins að verða með öðru hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningu þessari. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar. Þær staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á þeim tímapunkti þegar kynningin er fyrst birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum.



Helstu atriði ársins

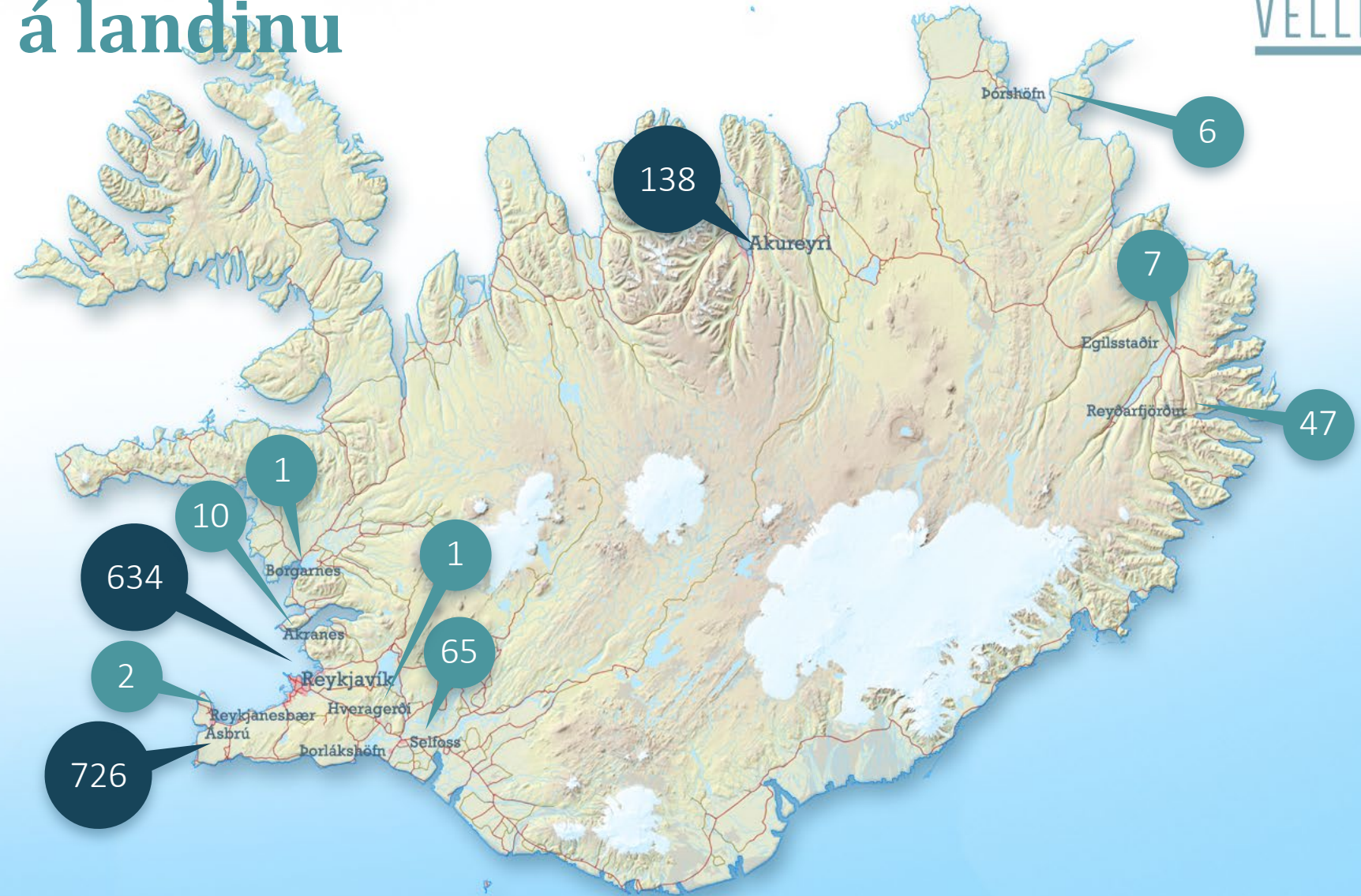
EBITDA
ávöxtun
4,4%*

EBIT
framlegð
62,1%*

Skuldabréf
gefin út fyrir
2.420 m.kr. á
3,53%
meðalvöxtum

Eignasala
11,4 ma. kr.
3,7% yfir
bókfærðu
virði

1637 íbúðir á landinu



634 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



Til viðbótar
23 stakar
í Reykjavík

*Heimavellir hafa samþykkt tilboð eða selt 33 íbúðir af þessum 42 íbúðum m.v. 12. febrúar 2020.



2019 janúar - desember

Rekstrarreikningur

Efnahagur

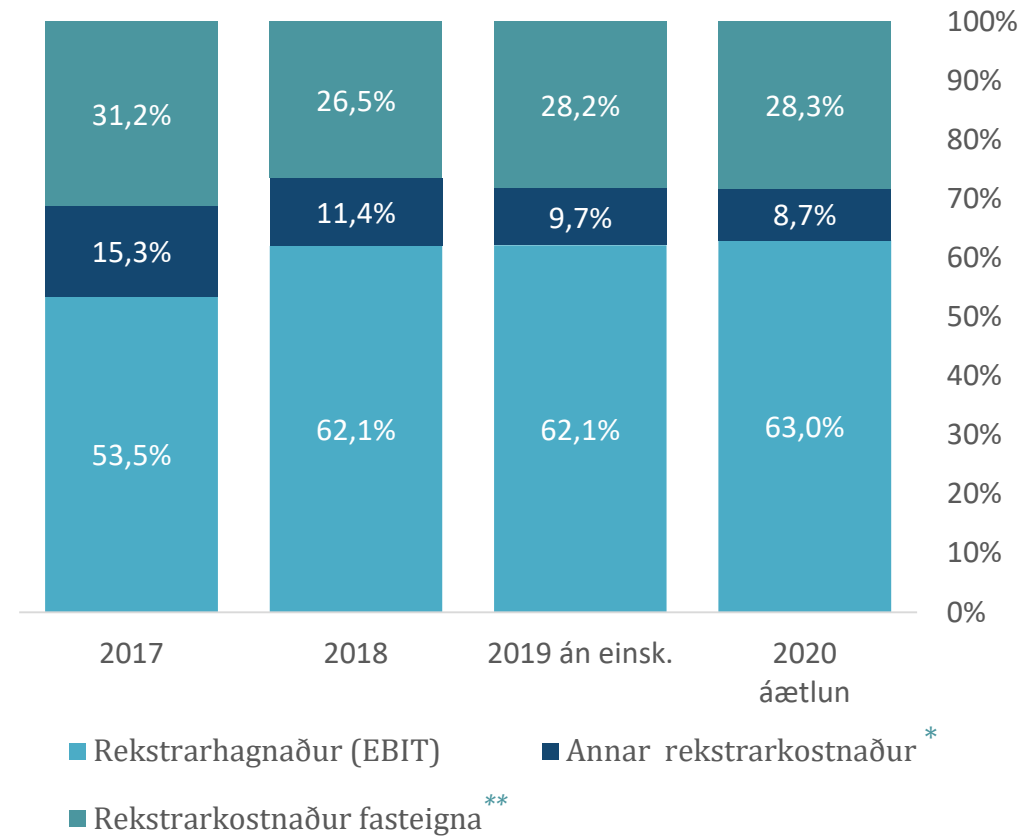
Sjóðstreymi



Rekstrarreikningur 2019

	2019	2018	% br.
Leigutekjur	3.372.239	3.685.788	-9%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(950.994)	(1.015.929)	-6%
Hreinar leigutekjur	2.421.245	2.669.859	-9%
Aðrar tekjur	5.290	0	
Annar rekstrarkostnaður	(375.125)	(419.992)	-11%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (EBIT)	2.051.410	2.249.867	-9%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	412.290	496.020	
Matsbreyting fjárf.eigna	1.695.137	111.918	
Rekstrarhagnaður	4.158.837	2.857.805	46%
Fjármunatekjur	44.444	11.169	
Fjármagnsgjöld	(2.503.037)	(2.809.076)	-11%
Hrein fjármagnsgjöld	(2.458.593)	(2.797.907)	
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.700.244	59.898	
Tekjuskattur	(339.268)	(12.084)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	1.360.976	47.814	

Rekstrarhagnaður sem hlutfall af leigutekjum (EBIT)

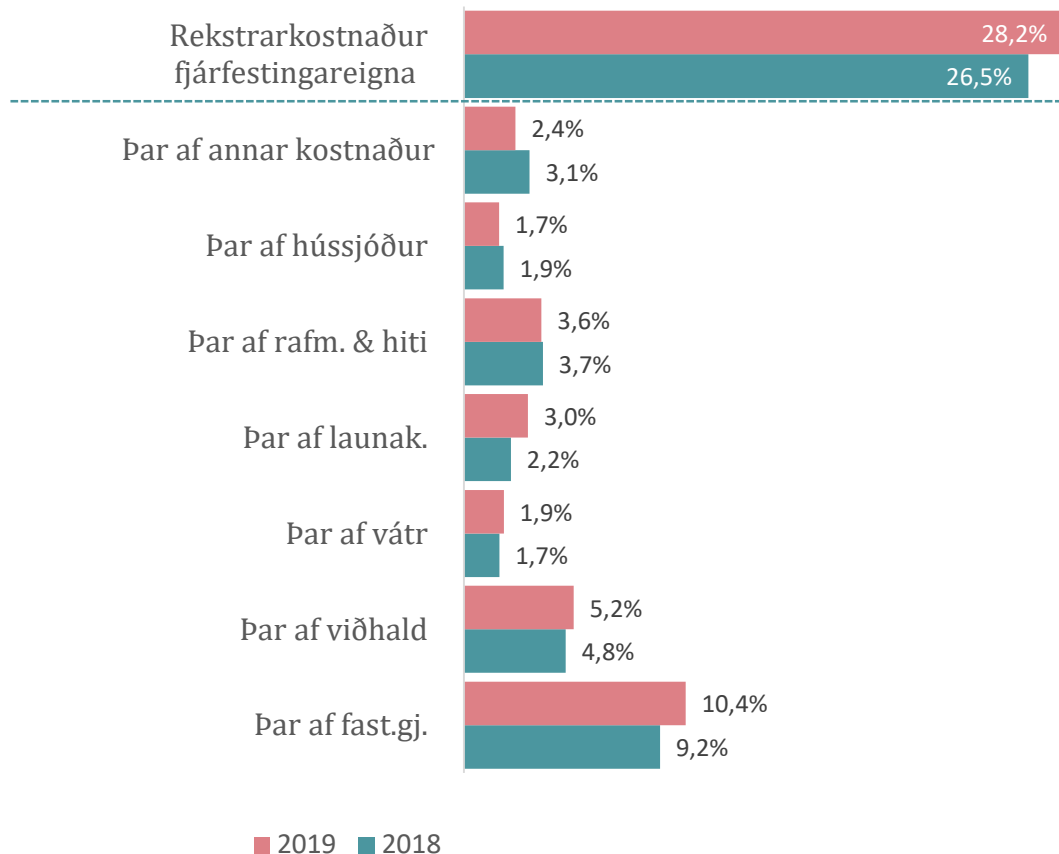


*Aðlagð fyrir gjaldfærslu einskiptisliða

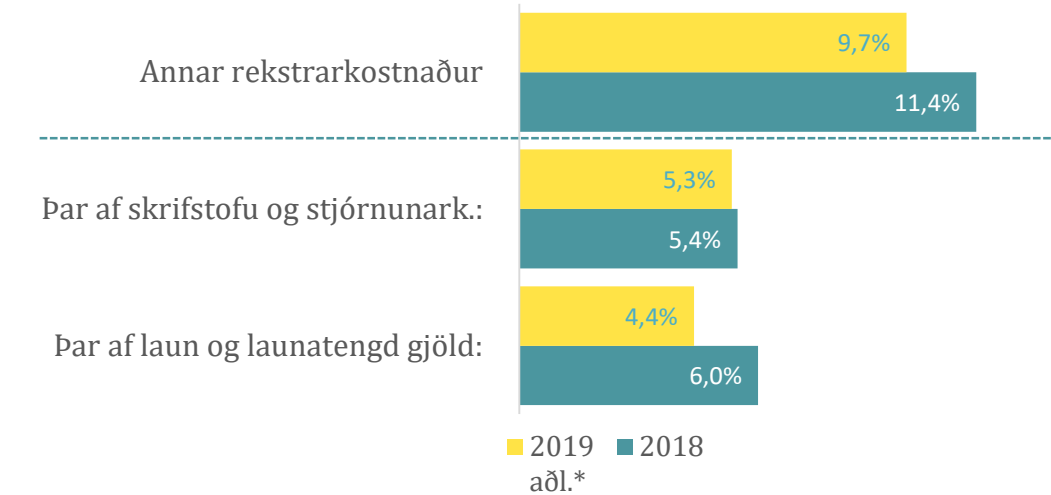
**Rekstrarkostnaður fasteigna 2017 og 2018 tekur tillit til IFRS 16 reikningsskila.

Rekstrarkostnaður og leigutekjur

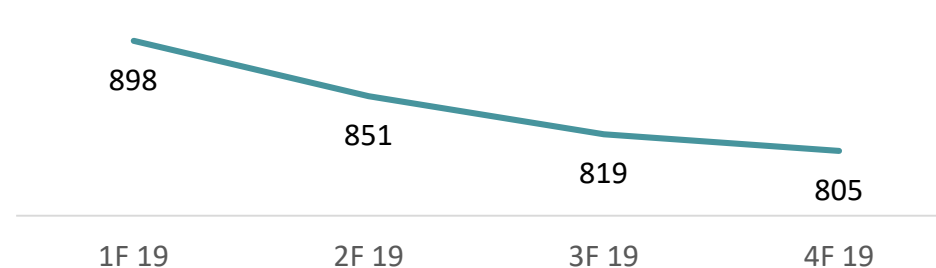
Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum



Annar rekstrark. á móti tekjum

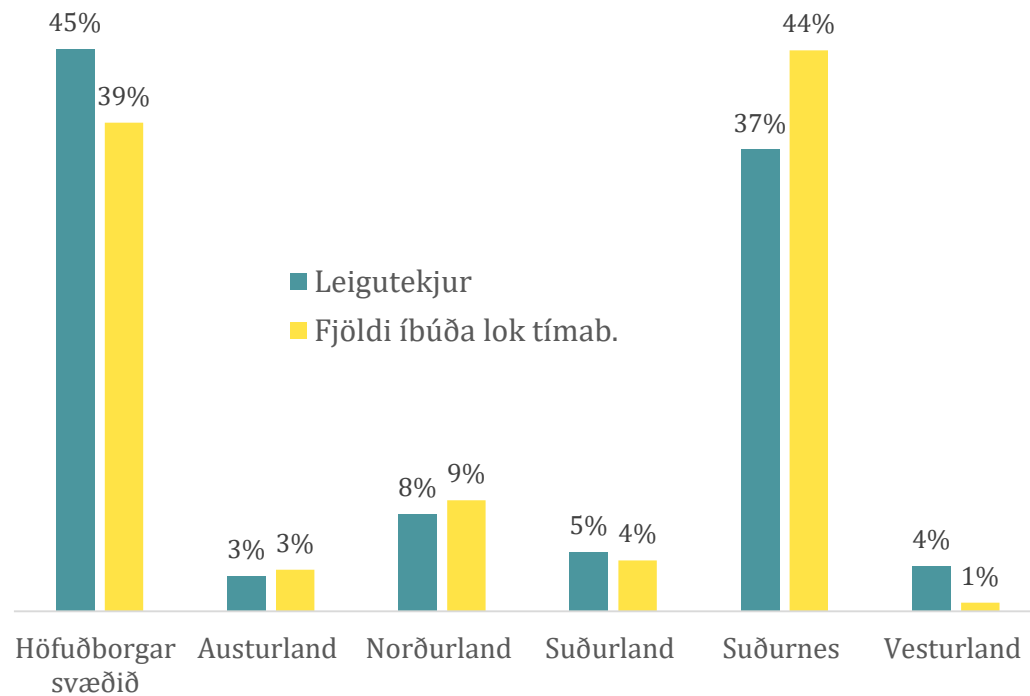


Leigutekjur í hverjum ársfjórðungi (m.kr.)

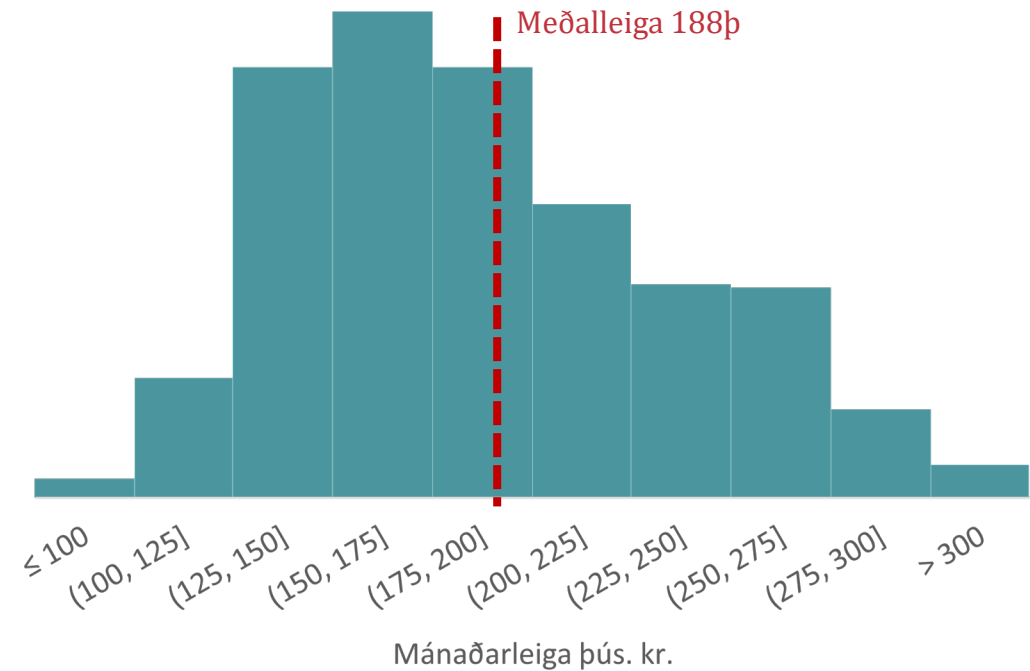


Leigutekjur eftir svæðum

Landssvæðaskipting tekna og íbúða

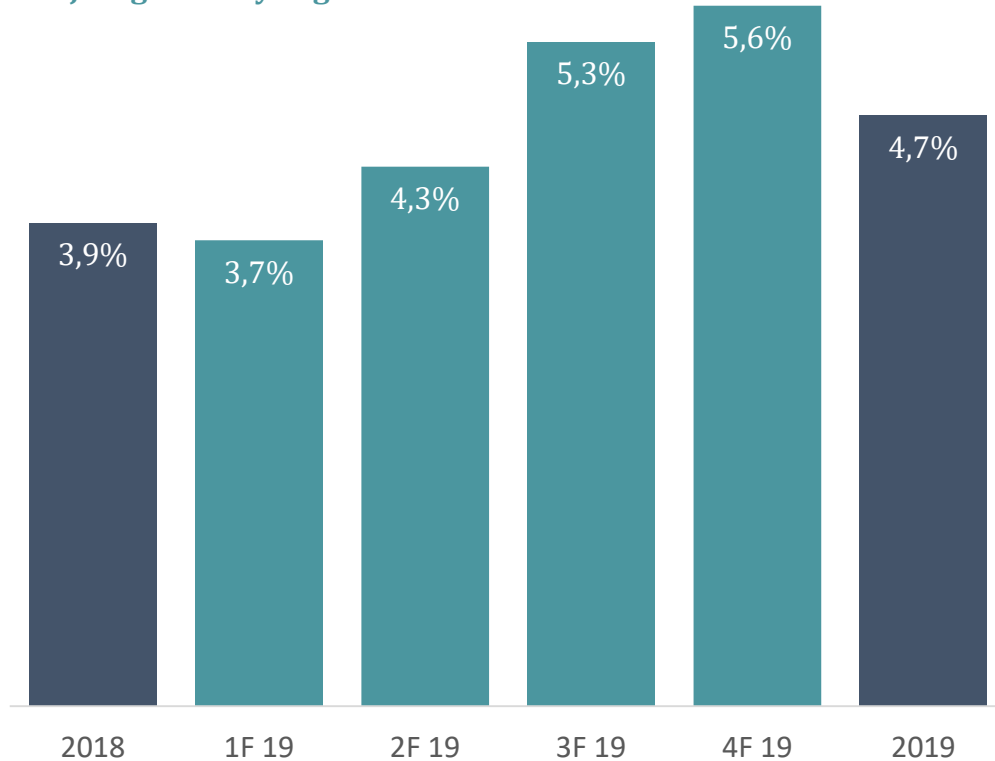


Dreifing leigutekna í des. 2019

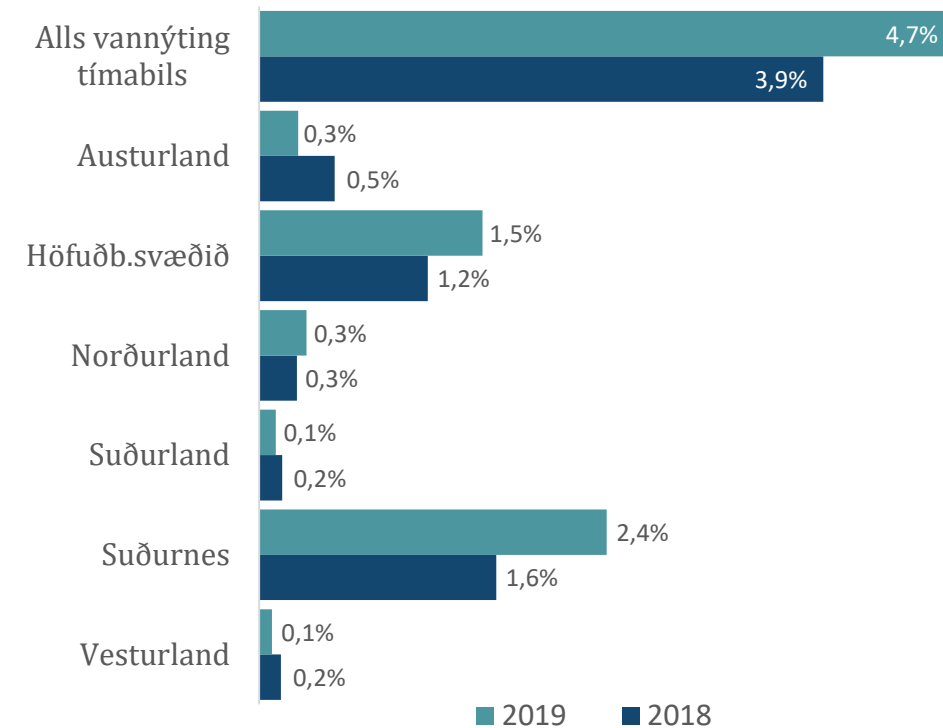


Nýtingarhlutfall

Tekjuvegin vannýting íbúða



Vannýting svæða 2019 og 2018

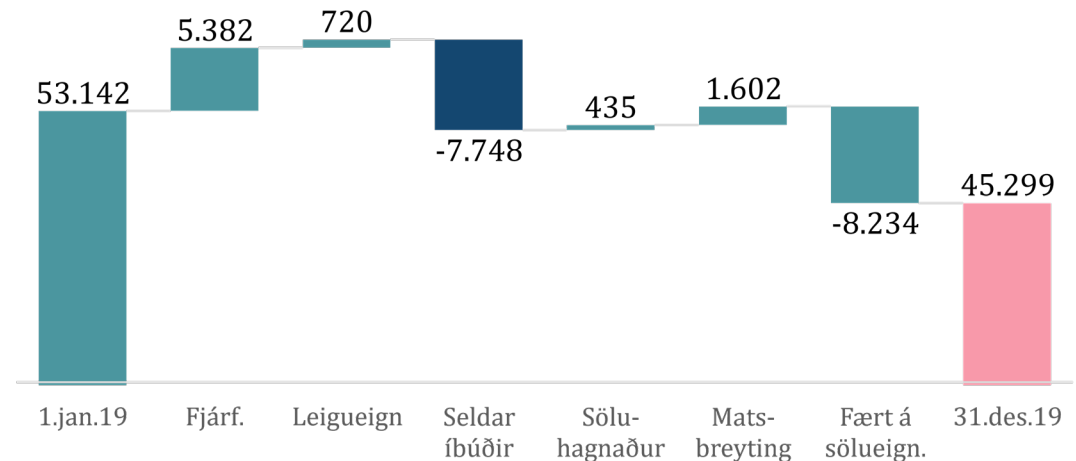


Efnahagur 31. desember 2019

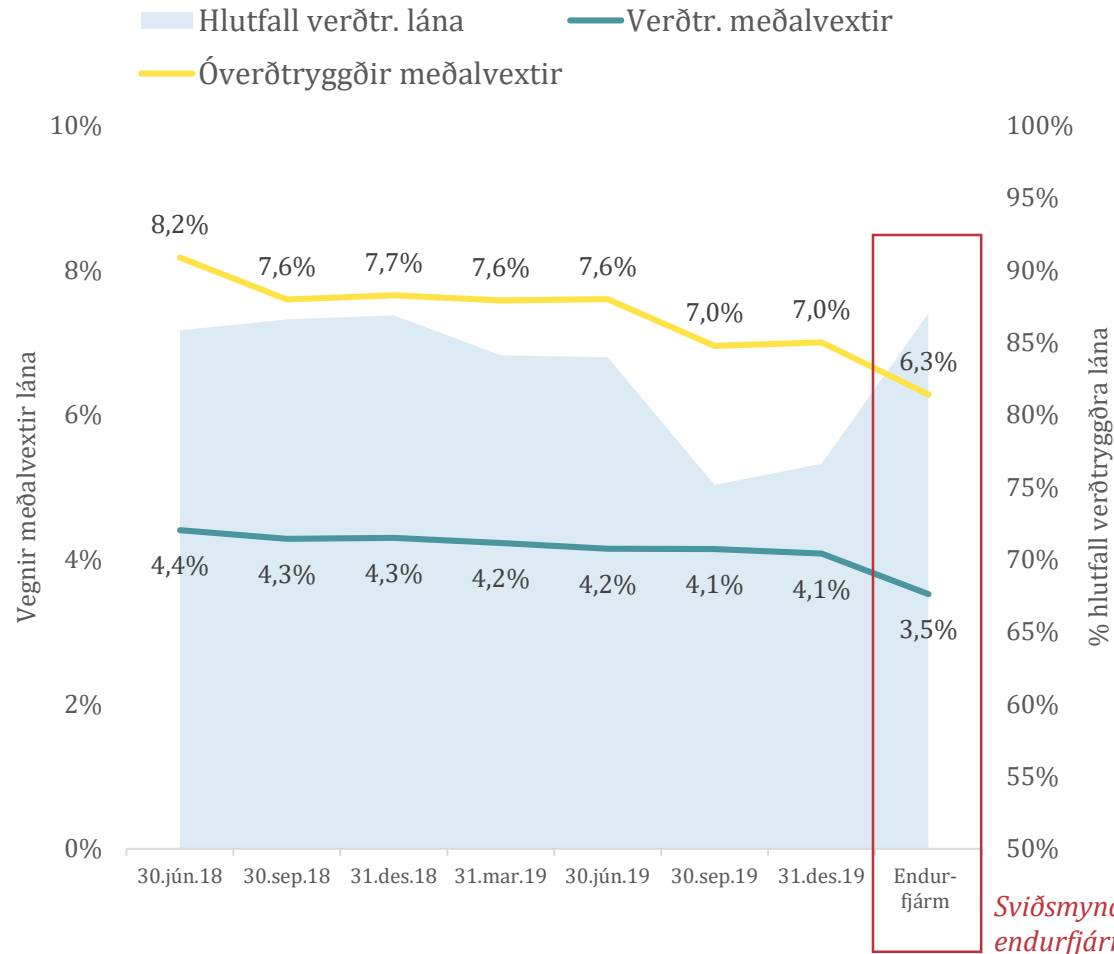
	31.12.2019	31.12.2018	% br.
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	45.299.393	53.142.221	-15%
Fjárfestingareignir í byggingu	370.211	1.232.941	-70%
Aðrar eignir	70.523	54.290	
	45.740.127	54.429.452	-16%
Veltufjármunir			
Fasteignir í sölumeðferð	4.613.531	0	
Aðrar skammtímakröfur	1.856.378	1.225.520	51%
Handbært fé	1.740.164	1.171.714	49%
	8.210.073	2.397.234	242%
Eignir	53.950.200	56.826.686	
Eigið fé			
Hlutfé	11.163.998	11.251.398	
Yfirverðsreikningur	543.655	1.155.558	
Lögbundinn varasjóður	6.324	6.324	
Bundinn hlutdeildarreikn.	8.341.609	6.383.004	
Eigið fé	20.055.586	18.796.284	
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattssk. og leigueign	3.653.244	2.596.437	
Vaxtaberandi skuldir	28.607.088	33.431.652	-14%
	32.260.332	36.028.089	
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	387.590	1.269.989	-69%
Aðrar skammtímaskuldir	1.246.692	732.324	70%
	1.634.282	2.002.313	
Skuldir	33.894.614	38.030.402	-11%
Eigið fé og skuldir	53.950.200	56.826.686	

- Fjárfestingareignir lækka samhliða sölu eigna.
- Fjárfestingareignir í byggingu er eiginfjárframlag íbúða við Hlíðarenda sem koma til afhendingar 2020.
- Aðrar skammtímakröfur er að mestu leiti ógreitt söluverð íbúða.
- Vaxtaberandi skammtímaskuldir er næsta árs afborgun langtímalána.
- Aðrar skammtímaskuldir eru áfallnir vextir, tryggingafé og fyrirfram innheimt leiga og ógreidd kaupsamningsgreiðsla.

Breytingar á fjárfestingareignum 2019 (m.kr.)



Áframhaldandi endurfjármögnun skulda

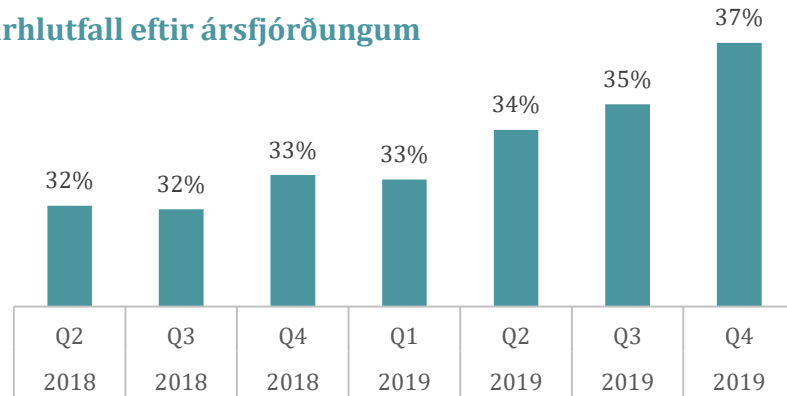


Sviðsmynd um endurfjármögnun

- Vaxtaberandi skuldir nema 29 ma.kr. 31.12.2019.
- Samhliða lækkandi vöxtum hafa vegnir meðalvextir félagsins lækkað;
 - verðtryggðir vextir lækkað um 20p á 12 mánuðum
 - óverðtryggðir vextir lækkað um 70p á 12 mánuðum
- Síðasta haust endurfjármagnaði félagið s.k. leiguíbúðalán frá ÍLS með uppgreiðslu lána og óverðtryggðu láni, fyrir vikið lækkaði verðtryggingahlutfallið í 75%.
- Félagið hefur tvisvar sótt sér lánsfé á skuldabréfamarkaðinn að undanfögnu.
 - Nón. 2019 HEIMA 071225 200 m.kr. á 2,80% ávöxtunarkröfu
 - Jan 2020 HEIMA 071225 2.000 m.kr. á 3,07% (3% ef YTC) ávöxtunarkröfu
- Ef félagið endurfjármagnaði 8,5 ma. kr. af óhagstæðum lánum (bæði verðtryggðum og óverðtryggðum) með útgáfu á verðtryggðum skuldabréfum á 3% ávöxtunarkröfu þá myndu verðtryggðir meðalvextir lækka í 3,5% og óverðtryggðir í 6,3%.
- Slík endurfjármögnun að öðru óbreyttu myndi lækka vaxtagjöld félagsins á ársgrundvelli um 250 m.kr.

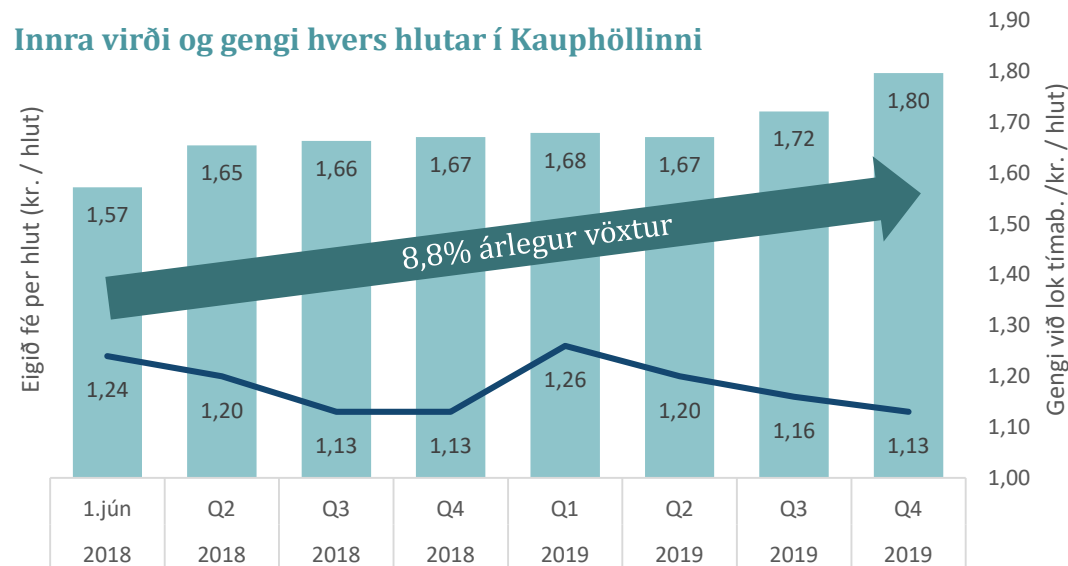
Eiginfjárlutfall og innra virði eykst

Eiginfjárlutfall eftir ársfjórðungum



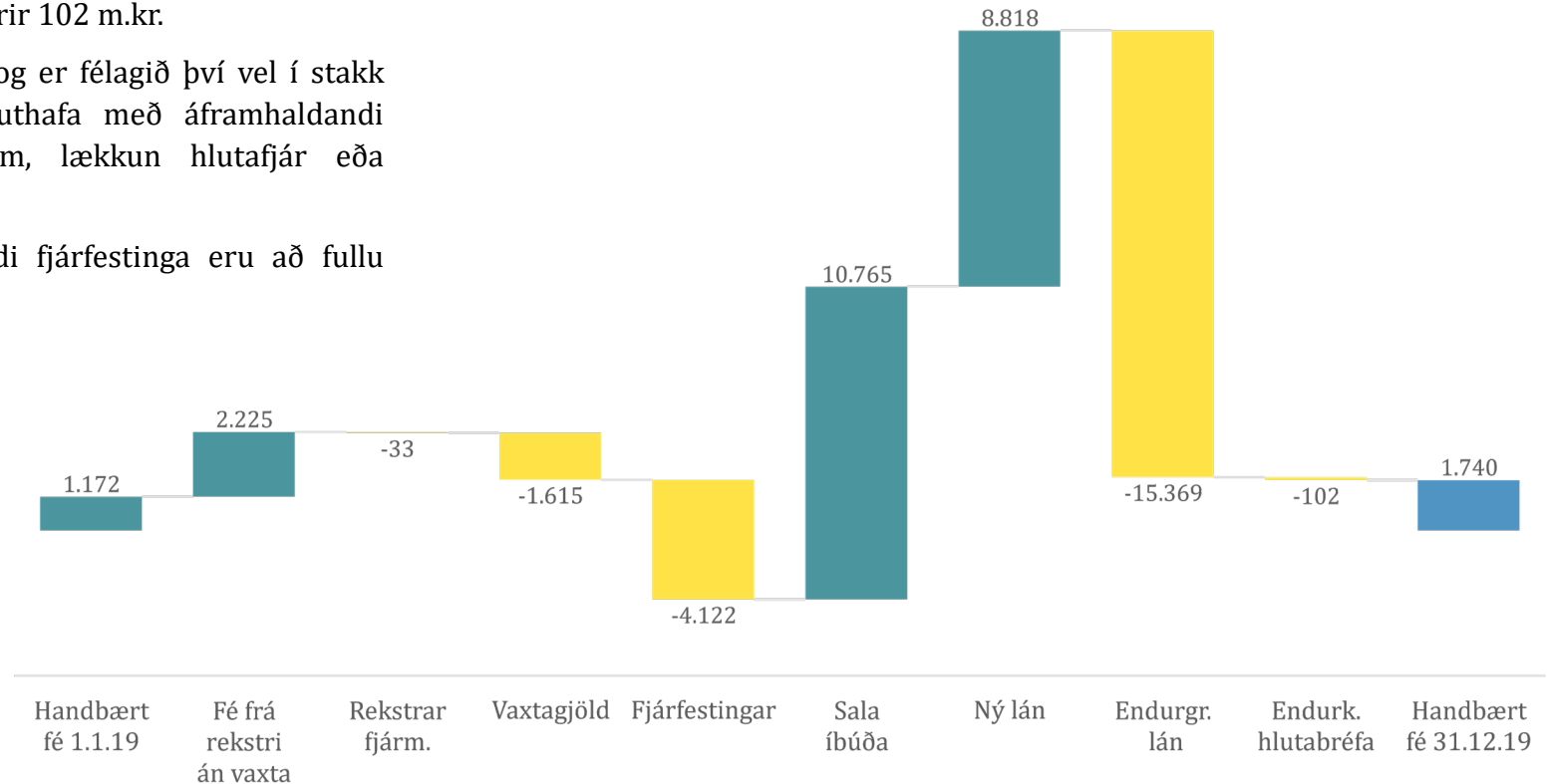
- Eiginfjárlutfall félagsins hefur aldrei verið hærra og stendur í 37% við árslok 2019.
- Innra virði hlutafjár félagsins hefur hækkað úr 1,57 kr. á hlut í 1,80 kr. á hlut frá 1. júní 2018 til 31. desember 2019, eða um 8,8% að jafnaði á ári.
- Gengi hlutabréfa félagsins í Kauphöllinni lækkaði á sama tíma úr 1,24 í 1,13 sem er 9% lækkun. Í dagslok 12. febrúar 2020 er gengi hlutabréfa félagsins 1,38.

Innra virði og gengi hvers hlutar í Kauphöllinni



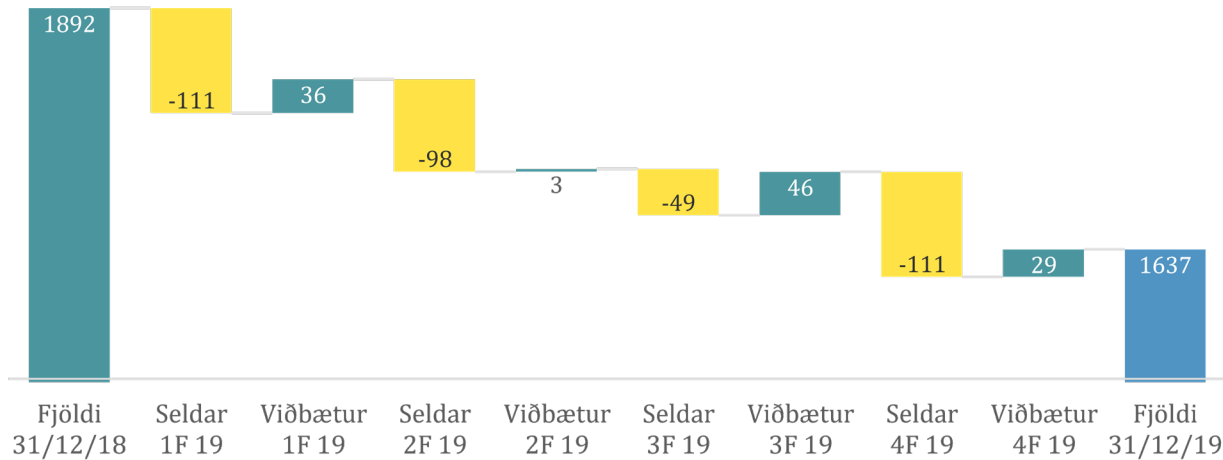
Sterkt sjóðstreymi

- Handbært fé frá rekstri eru 610 m.kr. og hækkar um 213 m.kr. milli ára.
- Sala íbúða hefur lækkað fjármagnskostnað félagsins og hækkað eiginfjárhlutfall þess.
- Félagið keypti eigin bréf á markaði fyrir 102 m.kr.
- Handbært fé í árslok nemur 1.740 og er félagið því vel í stakk búið til að skila fjármagni til hluthafa með áframhaldandi endurkaupum á eigin hlutabréfum, lækkun hlutafjár eða arðgreiðslum.
- Allar skuldbindingar vegna komandi fjárfestinga eru að fullu fjármagnaðar.



Þróun eignasafns

Breyting á fjölda íbúða í eignasafni



- Á árinu 2019 hefur félagið selt 369 íbúðir að andvirði 11.468 m.kr. Hluti þeirra voru einnig keyptar á árinu, en alls voru 114 íbúðir keyptar.
- Íbúðirnar voru seldar að jafnaði 3,7% yfir bókfærðu verði.
- Fyrirhugaðar viðbætur við eignasafnið árið 2020 eru 122 nýjar íbúðir við Hlíðarenda.

Söluverð og fjöldi seldra eigna (ma.kr.)

Ársfjórð.	Keyptar íbúðir	Seldar íbúðir	Stærð (m2)	Söluverð	Bókfært virði	Munur á söluverði og bókfærðu virði
1F 19	36	111	10.380	3.195	3.072	4,0%
2F 19	3	98	10.178	2.819	2.764	2,0%
3F 19	46	49	4.628	1.982	1.850	7,1%
4F 19	29	111	10.314	3.456	3.354	3,1%
Samtals:	114	369	35.500	11.452	11.040	3,7%



2019 janúar - desember

Starfsemi og horfur



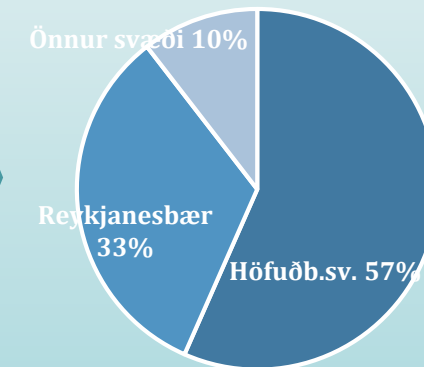
Endurskipulagning á áætlun

Endur-skipulagning

- Áætlun félagsins miðar að því að fækka íbúðum úr 1.637 í um 1.500 í árslok 2020. Þar af eru 130 nú þegar skilgreindar sem sölueignir.
- Stefnt er að því að endurskipulagningu verið lokið innan árs.
- Markmið eignasölunnar er að styrkja rekstur félagsins og draga úr endurfjármögnunarpörf.
- Eignasalan og bættur rekstur auka getu félagsins til endurkaupa á hlutafé og arðgreiðslna á komandi árum.

Kjarnasvæði Heimavalla

- Kjarnasvæði félagsins verða fyrst og fremst höfuðborgarsvæðið og Reykjanesbær og verður skiptingin eftirfarandi:



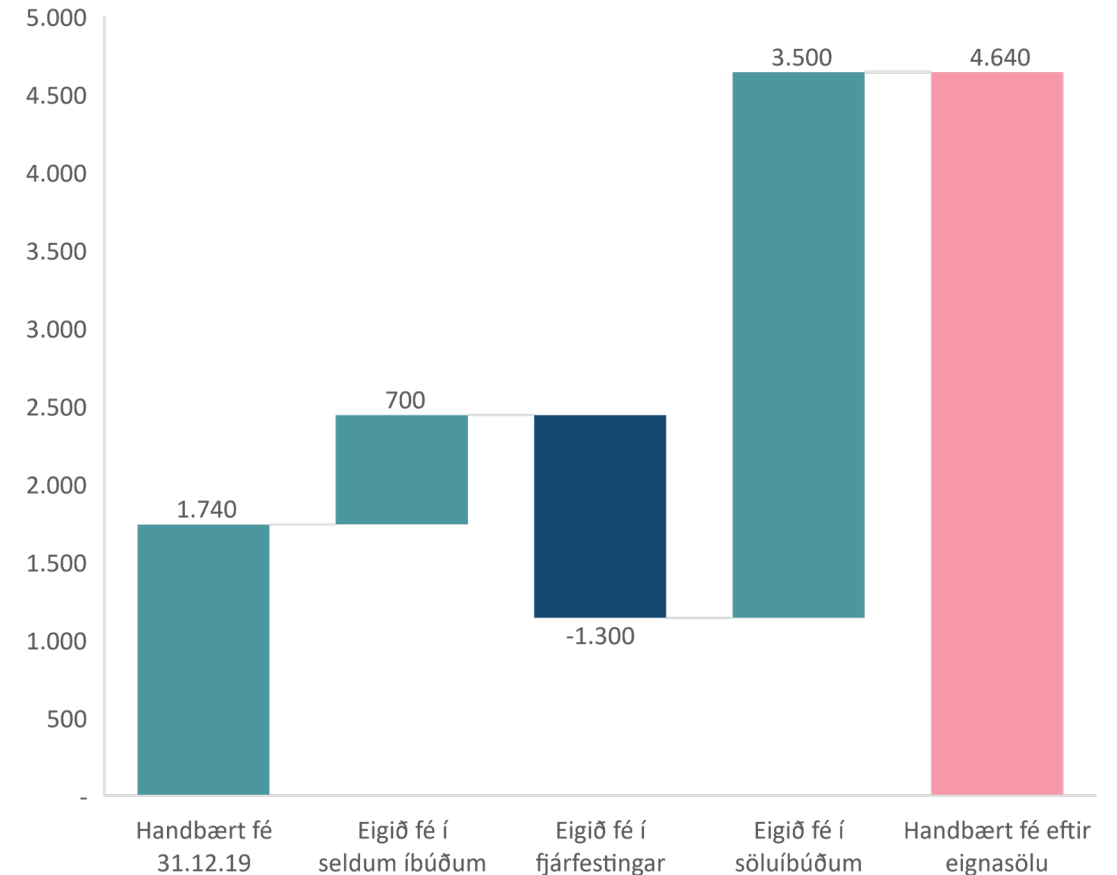
- Bókfært virði eigna (m.v. 31.12.19) sem félagið mun eiga eftir endurskipulagninguna er um 42 ma. kr.

Hækkun handbærs fjár

Möguleg þróun handbærs fjár

- Í árslok 2019 er handbært fé 1.740 m.kr. og eiginfjárlutfall 37%.
- Skammtímakröfur eru 1.840 m.kr. þar af nemur endurheimt eigið fé úr seldum íbúðum 700 m.kr.
- Eiginfjárpörf félagsins vegna fjárfestinga er 1.300 m.kr.
- Endurheimt eigið fé vegna fyrirhugaðrar eignasölu, að meðtöldum íbúðum við Hlíðarenda, nemur 3.500 m.kr.
- Handbært fé að lokinni endurskipulagningu án tillits til endurkaupa eða annarra útgreiðslna gæti því numið 4.640 m.kr.
- Ofangreindar tölur taka ekki tillit til áhrifa reksturs á handbært fé á tímabilinu.

Áætluð þróun handbærs fjár án tillits til endurkaupa eigin bréfa, lækkun hlutafjár og/eða arðgreiðslna

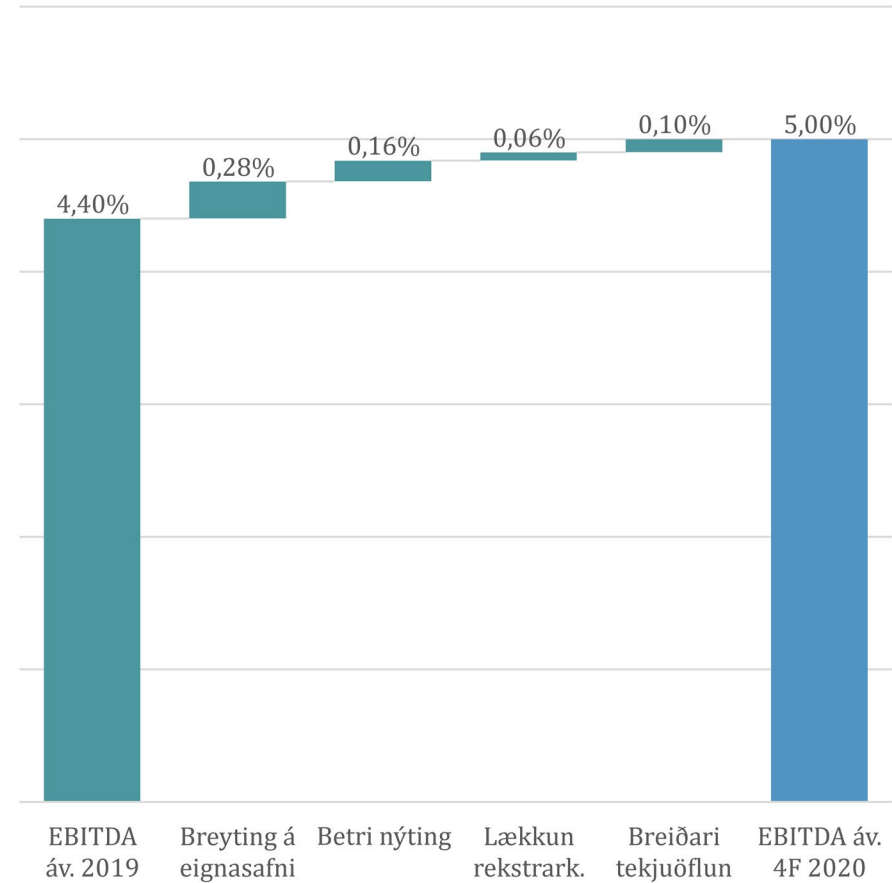


Horfur í rekstri 2020

Horfur 2020

- Leigutekjur 2020 áætlaðar 3.000 – 3.100 m.kr.
- Áætluð EBIT framlegð 2020 er 62,5% - 63,5%.
- Markmið um 5% EBITDA ávöxtun eignasafns á 4. ársfj. 2020.
- Fjöldi íbúða í árslok 2020 áætlaður 1.500.

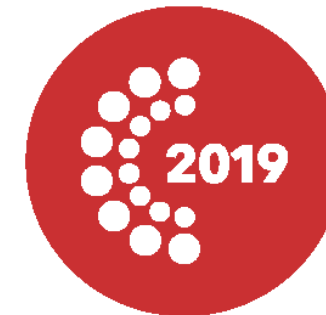
EBITDA brú frá 2019 til 4. ársfj. 2020 (áætlað)



Ársuppgjör 2019 : Starfsemi og horfur

Hluthafar 12. febrúar 2020

	Hluthafi	Eignarhluti	Uppsafnað
1	Fredensborg ICE ehf.	10,2%	10,2%
2	Birta lífeyrissjóður	9,7%	20,0%
3	Stálskip ehf.	8,6%	28,5%
4	Snæból ehf.	7,5%	36,0%
5	Gani ehf	7,5%	43,5%
6	Arion banki hf.	6,3%	49,7%
7	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,8%	54,5%
8	Kvika banki hf.	3,9%	58,4%
9	M75 ehf	3,8%	62,2%
10	Vátryggingafélag Íslands hf.	2,7%	64,9%
11	Landsbankinn hf.	2,4%	67,3%
12	IS Hlutabréfasjóðurinn	2,2%	69,5%
13	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	2,0%	71,4%
14	TM fé ehf.	1,9%	73,4%
15	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%	75,2%
16	Efniviður ehf.	1,6%	76,9%
17	Brimgarðar ehf.	1,2%	78,1%
18	Stefnir - Samval	1,0%	79,1%
19	Heimavellir hf.	1,0%	80,1%
20	Holt og hæðir ehf.	1,0%	81,1%
	Aðrir hluthafar (393)	18,9%	100,0%



**Framúrskarandi
fyrirtæki**

Heimavellir hf.

er á meðal þeirra **2%** íslenskra fyrirtækja sem
uppfylla ströng skilyrði greiningar Creditinfo
á Framúrskarandi fyrirtækjum 2019.

Með vinsemi og virðingu,

Brynja B.

Brynja Balduradóttir, framkvæmdarstjóri
Reykjavík 23.10.2019



Eignasafn eftir landsvæðum

Fjárfestingareignir

	Höfuðborgarsvæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	579	700	43	10	126	49	1.507
Fjöldi fermetra	48.072	71.159	3.898	798	9.972	4.427	138.325
Meðalstærð íbúða (m ²)	83	102	91	80	79	90	92
Meðalaldur (ár)	9	29	16	14	10	12	19
Leigutekjur (% af heild)	44,5%	36,6%	4,7%	3,6%	7,7%	2,7%	100%
Fasteignamat 2020 (m.kr.)	21.770	18.397	1.307	328	3.967	1.033	46.803
Brunabótamat (m.kr.)	18.509	22.253	1.318	282	3.709	1.494	47.566
Bókfært virði (m.kr.)**	24.259	14.826	1.113	256	3.394	731	44.579
- Bókfært virði á m ² (þús.kr.)	505	208	286	321	340	165	322,3
- % af fjárf.eignum	54,4%	33,3%	2,5%	0,6%	7,6%	1,6%	100%

Fasteignir í sölumeðferð*

	Höfuðborgarsvæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	55	28	23	1	18	5	130
Fjöldi fermetra	4.606	4.571	2.161	106	1.529	413	13.386
Meðalstærð íbúða (m ²)	84	163	94	106	85	83	103
Meðalaldur (ár)	6	43	14	47	13	15	17
Fasteignamat 2020 (m.kr.)	2.463	981	729	23	615	101	4.911
Bókfært virði (m.kr.)	2.676	750	595	20	489	83	4.614
- Bókfært virði á m ² (þús.kr.)	581	164	275	189	320	202	344,7

*Fasteignir í sölumeðferð eru íbúðir sem félagið á og eru tilbúnar til sölu. Íbúðirnar standa flestar tómar og eru auglýstar til sölu hjá fasteignasölu.

** Fjárfestingareignir eru 45.299 þús.kr. að meðtöldum leigueignum.

Ársuppgjör 2019 : Eignasafn félagsins

Fasteignir Heimavalla



Einivellir 1, Hafnarfjörður



Eskivellir 13, Hafnarfjörður



Lindargata 28, Reykjavík



Tangabryggja 10, Reykjavík



Vefarastræti 28, Mosfellsbær



Skógarbraut 1102, Reykjanesbær



Fjörubraut 1224, Reykjanesbær



Fossvegur 8, Selfoss



Frekari upplýsingar veitir:

Arnar Gauti Reynisson
framkvæmdastjóri Heimavalla

gauti@heimavellir.is
Sími: 8605300

Gerplustræti