

Áframhaldandi raunvöxtur tekna

Helstu rekstartölur frá fyrsta ársfjórðungi 2025

- Rekstrartekjur námu 3,7 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 4,3% frá fyrra ári.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 1,2%.
- EBITDA nam 2,45 ma.kr. og eykst um 3,2% milli ára.
- Hagnaður var 1,4 ma.kr. samanborið við 3,9 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestinga eignir voru bókfærðar á 194 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestinga eigna nam um 1,5 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.
- Handbært fé nam 5,1 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 119,7 ma.kr. í lok tímabils. Bankalán á gjalddaga 2026 hafa verið endurfjármögnuð.
- Skuldahlutfall var 62,8% og eiginfjárhlutfall 31,9% í lok tímabils.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Reksturinn gengur vel og er í takti við metnaðarfullar áætlanir. Við finnum fyrir mikilli eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, sérstaklega á kjarnasvæðum Heima. Tekjuvöxtur leigutekna er 4,3% miðað við sama tímabil í fyrra. Sala eigna utan kjarnasvæða félagsins dregur úr tekjuvexti milli ára, en rauntekjuvöxtur á sambærilegu eignasafni milli ára er 1,2%.

Félagið skoðar ætíð tækifæri til sölu tiltekinna eigna jafnt og ytri fjárfestingar og hefur heildarfermetrum í eignasafninu fækkað um tæp 2% frá árslokum 2022 með stefnumiðaðri eignasölu. Á árinu 2024 seldi félagið eignir fyrir 3,3 milljarða þar sem verið var að meðaltali ríflega 10% yfir bókfærðu virði.

Til að tryggja hagstæða fjármögnun en um leið styðja við vöxt félagsins er stöðugt hugað að endurfjármögnunarferli félagsins. Bankalán sem voru á gjalddaga 2026 hafa verið endurfjármögnuð og færast lokagjalddagi til ársins 2031. Að þeirri endurfjármögnun lokinni eru engar skuldir á lokagjalddaga á árunum 2025-26 að undanskildum 1.240 m.kr. skuldabréfaflokki á gjalddaga í júlí á þessu ári.

Stjórnendur munu áfram nýta tækifæri til eignasölu sé hún skynsamleg út frá hagsmunum hluthafa. Virði hlutafjár Heima er lægra en bókfært eigið fé félagsins að viðbættri tekjuskattsskuldbindingu og vinna stjórnendur markvisst að því að auka arðsemi félagsins.

Heimar eru hluthafavænt félag og við miðum við áframhaldandi endurkaup eigin bréfa meðan markaðsvirði er undir bókfærðu virði eigin fjár að viðbætti óvaxtaberandi tekjuskattsskuld.

Aukin arðsemi er frumforsenda við ákvarðanir um fjárfestingar og horft er til þess að bætt samkeppnishæfni með uppbyggingu á skilgreindum kjarnasvæðum, sem og tilkoma nýrra tekjustrauma og sterkari hluthafahóps, muni hafa jákvæð áhrif á verðþróun félagsins á markaði. Við gerum ráð fyrir að Gróska komi inn í eignasafn félagsins á árinu og þá stækkar eignasafnið um tæpa 25 þúsund fermetra.

Heimar eru álitlegur fjárfestingarkostur fyrir þá sem vilja taka stöðu með íslensku efnahagslífi og fjárfesta í félagi með blöndu af verðtryggðu og veltutengdu fjárflæði frá fjölbreyttum hópi leigutaka, þar sem tæpur helmingur tekna kemur frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Við horfum með tilhlökkun til næstu missera og sjáum þar fjölmörg tækifæri til aukinnar verðmætasköpunar fyrir haghafa félagsins.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 3.686 m.kr. fyrstu þrjá mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 3.486 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 4,3% samanborið við sama tímabil 2024, en nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Þegar leiðrétt er fyrir áhrifum vegna seldra eigna er hækkunin um 5,9%, sem jafngildir um 1,2% raunaukningu. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 2.449 m.kr. sem samsvarar 3,2% aukningu samanborið við sama tímabil 2024.

Einstakt eignasafn og traustur efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 190.729 m.kr. Safnið samanstendur af 94 fasteignum sem alls eru um 365 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu þriggja mánaða ársins nam 1.517 m.kr.

Í lok apríl sl. tilkynnti félagið um undirritun kaupsamnings á öllu hlutafé Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf. Gróska á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, samfélag nýsköpunar og eina stærstu og metnaðarfullstu skrifstofubyggingu landsins. Fasteignin er um 18.600 m² ásamt 205 stæða bílastæðakjallara, eða samtals um 24.800 m². Gróðurhúsið rekur sprotasetur og vinnurými í fasteigninni. Kaupverðið greiðist eins og áður hefur verið tilkynnt um með útgáfu og afhendingu 258 milljón nýrra hluta í Heimum og er kaupsamningurinn háður hefðbundnum skilyrðum, meðal annars um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Uppbyggingaraðilar og eigendur Grósku verða eftir kaupun stærstu hluthafar Heima.

Þann 20. febrúar sl. tilkynnti félagið um undirritun kaupsamnings um kaup á öllu hlutafé í Tryggvagötu ehf. Seljendur eru MF2 hs. og Laxamýri ehf. Tryggvagata ehf. á fasteignirnar Tryggvagötu 14 og Tryggvagötu 10. Um er að ræða 106 herbergja, 4 stjörnu hótél í miðborg Reykjavíkur (Exeter hótél) og aðliggjandi skrifstofubyggingu. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er um 5.500 m². Heildarvirði (e. enterprise value) Tryggvagötu ehf. samkvæmt kaupsamningi nemur 6.375 m.kr. Kaupverð greiðist að fullu með reiðufé og yfirtöku skulda. Kaupsamningurinn er háður hefðbundnum fyrirvörum, m.a. um niðurstöðu áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Umsvif og horfur

Á fyrstu þremur mánuðum ársins hafa verið gerðir 24 leigusamningar fyrir tæplega 7.770 m² sem er í samræmi við fyrra ár.

- Stjórnendur verða varir við mikla eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði innan kjarna félagsins. Nýir viðskiptavinir hafa flutt inn á öll kjarnasvæði Heima á árinu og í mörgum tilfellum var um ný útleigurými að ræða.
- Nokkuð var um stóra samninga á tímabilinu og má þar helst nefna endurnýjun við S4S við Guðríðarstíg 4, nýjan samning við Reykjavíkurborg um leikskóla við Ármúla 6, samning um stækkun Kjarna endurhæfingar við Síðumúla 28 og nýjan samning við Klettabæ við Ögurhvarf 6.
- Markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð var náð. Útleiguhlutfall félagsins var 97% í lok tímabils.
- Meirihluti af leigusamningum tímabilsins voru nýir samningar sem styður mikla eftirspurn, ásýnd og áhuga á félaginu.
- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar í nútímalegt skrifstofurými miðar vel. Heimar hafa flutt skrifstofur sínar í hluta rýmisins. Rúmlega 2.000 m² munu bætast við þá 1.000 m² sem fyrir eru, af nútímalegu hágæða skrifstofurými. Góð eftirspurn er eftir rýmum og gengur útleiga vel.
- Framkvæmdum við nýja skrifstofubyggingu í Silfursmára 12 miðar vel og er gert ráð fyrir að fyrstu leigutakar muni flytja inn með sumrinu. Sterk eftirspurn er eftir leigurýmum í húsinu.
- Stjórnendur finna fyrir miklum áhuga á væntanlegu nýju og uppfærðu veitinga- og afþreyingasvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025. Gerð hafa verið samkomulög við fjölda rekstraraðila og verða samningar að fullu undirritaðir á öðrum ársfjórðungi sem mun auka verulega úrval og gæði veitinga í Smáralind.

Sjálfbærni

Sjálfbærni er í forgunni í rekstri félagsins og miða öll þau verkefni sem nú eru í farvatninu að því að bæta rekstur fasteigna í eigu félagsins, styrkja upplýsingamiðlun og tryggja áframhaldandi innleiðingu sjálfbærni sem óaðskiljanlegs þáttar í starfsemi félagsins. Áfram var unnið að BREEAM vottunum og eru nú þrjár eignir í vottunarferli.

Rafhleðslustöðvar voru einnig settar upp og tengingar styrktar. Þá hefur nýtt mannauðs- og launakerfi verið innleitt og stjórnarhættir, stefnur og reglur eru í stöðugri endurskoðun.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála. Eiginfjárhlutfall er 31,9% (skilyrði 25%) og skuldsetningarhlutfall 62,8%. Í lok tímabilsins var

handbært fé 5.113 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Bankalán sem voru á gjalddaga 2026 hafa verið endurfjármögnuð og færast lokagjalddagi til ársins 2031. Að þeirri endurfjármögnun lokinni eru engar skuldir á lokagjalddaga á árunum 2025-26 fyrir utan 1.240 m.kr. skuldabréfaflokk á gjalddaga í júlí á þessu ári.

Kynningarfundur á ársuppgjöri

Samhliða birtingu afkomutilkynningar bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 16:15. Fundurinn verður haldinn í höfuðstöðvum félagsins í Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Boðið verður upp á léttar veitingar.

Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Heima mun kynna afkomutilkynningu og svara spurningum að lokinni kynningu. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@heimar.is. Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://www.heimar.is/kynningarfundir/afkomutilkynning-1f-2025/>

Hægt er að nálgast afkomutilkynningu vegna fyrstu þriggja mánaða ársins og kynningargögn á <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplýsingar/>

Nánari upplýsingar veitir Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima hf., sími: 821 0001

Við erum annað og meira