

Ársreikningur samstæðunnar

2024

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra.....	2
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildaraðkomu ársins 2024.....	10
Efnahagsreikningur 31.desember 2024	11
Eiginfjárfirlit árið 2024.....	12
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2024.....	13
Skýringar.....	14
Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)	35
Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað).....	36
Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað)	40
Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað).....	51



Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Heimar hf. („Heimar“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.). Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Heima og dótturfélaga. Í samstæðunni eru 12 dótturfélög. Heimar er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi.

Heimar er brautryðjandi og framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Heimar fjárfestir til langs tíma í fasteignum með sérstaka áherslu á eftirsóttu kjarna þar sem umhverfisleg sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við að skapa sjálfbæra kjarna framtíðarinnar. Félagið hefur sett sér stefnu og markmið um skiptingu eignasafnsins eftir staðsetningu, atvinnugreinum, viðskiptavinum og umhverfisvottun fasteigna. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Heimar telur grænar áherslur fyrirtækja vera einn af lykilþáttum í rekstri þeirra og telur að með samfélagslega ábyrga hugsun að leiðarljósi verði til ný viðskiptatækifæri og fyrirtæki verði samkeppnishæfari til framtíðar.

Grunnþættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana. Meginstarfssvæði félagsins er á höfuðborgarsvæðinu þar sem yfir 90% af eignum og tekjum félagsins eru. Félagið á 94 fasteignir sem alls eru um 365 þúsund m² að stærð. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind, Katrínartún 2 (Hófatorg) og Egilshöll.

Starfsemi ársins

Stöðug eftirspurn hefur verið eftir húsnæði félagsins og í lok árs var lítið um laus nými í safni félagsins. Útleiguhlutfall félagsins var 97% í lok ársins 2024. Félagið hefur undanfarin ár sett markmið um hlutdeild opinberra aðila af leigutekjum og hefur sú hlutdeild haldist nokkuð stöðug síðustu misseri. Á árinu 2024 voru 33% af leigutekjum félagsins frá opinberum aðilum og ef tekin eru með skráð félög og bankar er hlutfallið 45%. Afkoma ársins var umfram upphaflega rekstraráætlun ársins sem var birt í febrúar 2024 en í takt við uppfærða rekstraráætlun sem var birt í desember 2024.

Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn, en gerðir voru 93 leigusamningar á árinu fyrir 33.653 m².

Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustefnu sem hefur það að markmiði að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættu og hafa eftirlit með þeim. Nánar er fjallað um stýringu áhættu í skýringum 21-24. Félagið mætir helstu áhættum með því að halda sterkri eiginfjá- og lausafjárstöðu ásamt tryggu aðgengi að lánsfjármagni.

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

Eignasafn félagsins er í stöðugri þróun, bæði með fjárfestingum í nýjum eignum og fjárfestingum innan eignasafnsins. Einnig með sölu á fasteignum sem ekki samræmast áherslu atriðum í stefnu félagsins. Í október 2024 seldi félagið Módelhúsum ehf. fimm fasteignir utan kjarnasvæða félagsins. Heildarstærð eignanna er 8.962 fermetrar og söluverðið alls 3.275 m.kr. Eignirnar voru afhentar kaupanda 1. nóvember 2024.

Þann 29. apríl 2024 var tilkynnt að stjórn Heimar hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik fasteignafélags hf. (Eik) og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálsum 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.

Þann 20. desember 2024 tilkynntu Heimar um samkomulag við hluthafa Grósku ehf. um að hefja einkaviðræður um möguleg kaup Heima á öllu hlutafé í Grósku ehf. Þann 6. febrúar 2025 var gengið frá samkomulagi um helstu skilmála um kaup á öllu hlutafé í Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf. Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, sem er um 18.600 m² að stærð. Gróðurhúsið rekur sprotasetur og vinnurými í fasteigninni. Heildarvirði viðskiptanna er metið á 13.850 m.kr. og innifelur það virði fasteignarinnar og Gróðurhússins. Viðskiptin munu fela í sér yfirtöku á skuldabréfaflokknum GROSKA 29 GB. Flokkurinn er verðtryggður og ber 1,20% vexti. Gangvirði skuldabréfaflokksins á vaxtakjörum Heima er 4 m.kr. Fyrirhugað er að kaupverðið muni greiðast að öllu leyti með útgáfu og afhendingu 258 milljón nýrra hluta í Heimum, sem samsvarar 12,76% af útistandandi hlutum eftir hlutafjárlaukningu. Stjórnendur Heima áætla að áhrif kaupanna á EBITDA félagsins á ársgrundvelli verði 780 m.kr. í kjölfar viðskipta. Samkomulagið er háð ýmsum fyrirvörum, m.a. samþykki hluthafafundar, niðurstöðu áreiðanleikakannana, endanlega skjalagerð og samþykki Samkeppniseftirlitsins.



Sjálfbærni

Síðastliðin ár hafa Heimar unnið að því að samþætta sjálfbærni í rekstri félagsins með sjálfbærnistefnu félagsins að leiðarljósi. Sjálfbærnistefnan byggir á þeim sjö Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Heima hefur helst áhrif á. Félagið hefur sett sér mælanleg markmið sem endurskoðuð eru reglulega miðað við fyrri árangur og áætlun verkefni. Á árinu 2024 var áhersla lögð á undirbúning félagsins fyrir birtingu sjálfbærniupplýsinga samkvæmt nýrri tilskipun um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja. Unnið var með niðurstöður tvöfaldrar mikilvægisgreiningar frá árinu 2023 í samræmi við staðla ESRS ásamt því að unnið var með flokkunarreglugerð ESB. Vinna við frekari greiningu á kolefnisspori Heima hélt áfram og bættist við nýr undirflokkur inn í umhverfisuppgjörf félagsins fyrir árið 2024. Nýttist sú vinna við setningu loftslagsmarkmiða fyrir félagið samkvæmt SBTi aðferðafræðinni en Heimar fengu skuldbindingu sína til SBTi markmiðasetningar staðfesta á árinu.

Unnið var að ýmsum verkefnum í félaginu sem miða að aukinni sjálfbærni en m.a. var unnið að nýrri snjallsorpsstöð í Egilshöll, sem stefnt er á að opna um mitt ár 2025. Vinna hélt áfram við vottun fasteigna félagsins með BREEAM In-use vottun en á árinu fékk Áslandsskóli nývottun og Katrínartún 2 og Borgartún 8-16 endurvottun. Hlutfall vottaðra fasteigna í eignasafni Heima er því komið í 38% í lok árs 2024. Heimar héldu áfram að styðja við orkuskiptin með uppsetningu rafhleðslustöðva en annarri hraðhleðslustöð félagsins var komið upp við Litlatún 3 á haustdögum. Vinna við hinar ýmsu orkulausnir, greiningar og mælavæðingu á stærri fasteignum félagsins hélt áfram.

Á árinu var unnið að því að upplýsa starfsfólk um sjálfbærnitengd verkefni félagsins bæði á reglulegum fundum og á grænni viku sem haldin var með fyrirlestrum um innleiðingu sjálfbærni í kjarnastarfsemi félagsins. Starfsfólk tók einnig þátt í vinnuhópum með öðrum fyrirtækjum, félagasamtökum og stofnunum sem snúa að sjálfbærni og sótti ráðstefnur um málefnið.

Fjármögnun

Á árinu 2024 hefur hægt á verðlagshækkunum en raunvaxtastig hefur haldið áfram að hækka þó hægt hafi á því einnig. Verðtryggt vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði hafi því farið hækkanði undanfarin misseri. Félagið stækkaði græna skuldabréfaflokkinn HEIMAR50 GB á árinu 2024 fyrir samtals 2.000 m.kr. sem nýtt var til fjárfestinga í eignasafninu og uppgreiðslu óhagstæðari fjármögnunar. Græn fjármögnun nam 40% í lok árs 2024 og er óbreytt frá fyrra ári. Einn 1.240 m.kr. skuldabréfaflokkur er á gjalddaga á árinu 2025. Félagið mun áfram nýta það svigrúm sem umhverfisvottaðar fasteignir mynda til útgáfu grænna skuldabréfa og með því leitast við að afla sem hagstæðastar fjármögnunar hverju sinni.

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 og hafa undanfarin misseri sýnt það. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur haldist stöðug og leitast félagið við að eignasafnið standi saman af eftirsóttum gæða eignum sem eftirspurn er eftir til framtíðar. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun fasteignamats á árinu 2025 um 5% frá fyrra ári.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 14.837 m.kr. á árinu 2024 (2023: 13.777 m.kr.). Þar af voru leigutekjur ársins 14.051 m.kr. Uppfærð rekstraráætlun fyrir árið 2024 gerði ráð fyrir að leigutekjur yrðu 13.900-14.100 m.kr. og var 200 m.kr. hærri en upphafleg áætlun ársins. Rekstrargjöld samstæðunnar voru 4.783 m.kr. og rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu 10.054 m.kr. árið 2024 (2023: 9.408 m.kr.). Uppfærð rekstraráætlun fyrir árið 2024 gerði ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 9.950 – 10.150 m.kr. Matsbreyting fjárfestingareigna var 8.152 m.kr., söluhagnaður af sölu fjárfestingareigna var 289 m.kr. og afskriftir af eignum til eigin nota 57 m.kr. Hrein fjármagnsgjöld voru 9.344 m.kr. og tekjuskattur 1.751 m.kr. Hagnaður ársins var 8.233 m.kr. (2023: 3.818 m.kr.). Hagnaður á hlut var 4,57 árið 2024 (2023: 2,11).

Heildareignir samstæðunnar námu 202.862 m.kr. í árslok 2024 (2023: 192.865 m.kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af voru fjárfestingareignir í eigu félagsins 188.180 m.kr. (2023: 179.446 m.kr.). Eigið fé félagsins var 64.521 m.kr. í lok árs (2023: 57.778 m.kr.). Þar af var hlutafé félagsins 1.764 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31,8% í lok árs (2023: 30,0%). Vaxtaberandi lán voru í árslok 117.687 m.kr. þar af voru 5.330 m.kr. meðal skammtímaskulda. Handbært fé í lok árs var 3.780 m.kr. og ónýttar lánsheimildir 4.700 m.kr. Ársverk voru 67 og 69 stöðugildi í árslok.



Handbært fé frá rekstri var 5.916 m.kr. (2023: 5.455 m.kr.). Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 3.505 m.kr. á árinu 2024 (2023: 4.378 m.kr.). Tekin voru ný græn lán fyrir 2.088 m.kr. og afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda 5.695 m.kr.

Upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 27.

Arðgreiðslustefna Heima hf. felur í sér að greiða til hluthafa 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 arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi, vaxtarhorfum og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Tillaga stjórnar er að greiddur verði arður að fjárhæð 750 m.kr. á árinu 2025 og áframhaldandi heimild til endurkaupa eigin bréfa, allt að 10% af hlutafé til að framfylgja arðgreiðslustefnu.

Hlutafé og eigendur

Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu er nú 1.809.546.970 kr. Þar af á félagið eigin bréf af nafnvirði 45.645.833 kr. Hlutaféð er í einum flokki. Hluthafar í félaginu voru 638 í ársbyrjun en 798 í árslok. Eignarhlutur tíu stærstu hluthafa var eftirfarandi í árslok:

	Virkur eignarhlutur	
	2024	2023
Brú lífeyrissjóður	11,79%	11,32%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	10,97%	12,51%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	8,72%	10,68%
Gildi lífeyrissjóður	8,05%	7,85%
Birta lífeyrissjóður	7,89%	9,15%
Túnsteinn ehf.	3,97%	0,00%
Sigla ehf.	3,69%	3,59%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	2,96%	3,64%
Stapi lífeyrissjóður	2,86%	4,04%
Festa - lífeyrissjóður	2,53%	4,35%
Samtals eignarhlutur tíu stærstu hluthafa	63,42%	71,37%
Aðrir hluthafar samtals	36,58%	28,63%

Á aðalfundi félagsins 12. mars 2024 var samþykkt heimild til stjórnar til að kaupa hlutabréf í félaginu þannig það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Heimildin gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Stjórn félagsins virkjaði þann 16. september 2024 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 12. mars 2024. Í kjölfar hennar voru virkjaðar tvær endurkaupaáætlanir til viðbótar, þ.e. þann 16. október og 20. nóvember 2024, sem komu til framkvæmda hver á eftir annarri. Endurkaupum lauk 19. desember 2024. Félagið fjárfesti í, og á í lok árs, samtals 45.645.833 hluti sem nemur 2,52% af heildarhlutafé félagsins og var heildarfjárfesting 1.500 m.kr. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundi fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Í september 2024 gaf félagið út kauprétti í Heimum hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir allt að 19.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins og kaupréttaráætlun sem samþykkt var á hluthafafundi 30. ágúst 2024. Sjá nánar í skýringu 14.

Fjallað er um breytingar á eigin fé í eiginfjárfirliti og skýringu 14.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Heima hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verkswið gagnvart forstjóra. Tilnefningarnefnd var skipuð á árinu 2018 en markmiðið með skipan nefndarinnar er að tryggja hæfni, reynslu og þekkingu stjórnarmanna og gagnsæi við stjórnarkjör. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti.



Stjórn félagsins í árslok 2024 var skipuð eftirfarandi einstaklingum: Tómas Kristjánsson, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, Benedikt Olgeirsson, Guðrún Tinna Ólafsdóttir og Heiðrún Emilía Jónsdóttir og er því hlutfall kvenna í stjórn 60% en karla 40%. Uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Í framkvæmdastjórn félagsins sitja fjórir karlar (80%) og ein kona (20%). Hlutfall kvenna í starfsmannafjölda félagsins var í árslok 43% og karla 57%.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum stjórnarháttayfirlýsing sem er hluti ársreiknings félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði ársreikningalaga birtir félagið sérstakan kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf sem er hluti af ársreikningi félagsins. Í þeim kafla birtir félagið t.d. árangur í sjálfbærmismálum. Félagið mun einnig útbúa sérstaka sjálfbærniskýrslu með ófjárhagslegum upplýsingum fyrir árið 2024 og frekari sundurliðun í aðdraganda aðalfundar. Sjálfbærniskýrslan verður aðgengileg á heimasíðu félagsins www.heimar.is.

Heimar hafa skilgreint megináhættur og lykilmælikvarða í tengslum við umhverfismál, félagslega þætti og efnahagslega þætti. Í tilvísunartöflu sem einnig er birt á heimasíðu félagsins eru birtir 30 mælikvarðar þar sem settir eru fram mælikvarðar á frammistöðu fyrirtækja tengdum UFS málaflökkum. Þá er umfjöllun um nýja reglugerð sem innleidd var í lög þann 1. júní 2023, flokkunarreglugerðin, þar sem metið er hversu stórt hlutfall tekna, rekstrar- og fjárfestingargjalda eru umhverfislega sjálfbær skv. reglugerðinni.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæðuársreikningur Heima hf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Ársreikningur Heima hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2024-12-31-is.zip hefur verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg 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 samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogi, 13. febrúar 2025.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson



Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Heima hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Heima hf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2024, efnahag hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Heimur hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Heimur hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2024. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi, 31. desember 2024 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 191.427 m.kr. eða 94,4% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2024. Matsbreyting ársins færð í rekstrarreikning var jákvæð um 8.152 m.kr.

Virðismat fjárfestingareigna er háð mati og túlkun stjórnenda. Virðismat fjárfestingareigna fellur undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og er matið byggt á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Ákvörðun um mat á fjárhæð fjárfestingareigna byggir á forsendum sem margar hverjar eru háðar mati stjórnenda eins og ávöxtunarkrafa, áætlaðar framtíðar leigutekjur og áætluð framtíðar gjöld.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er, vegna stærðar og einnig vegna þess hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar, teljum við mat á fjárfestingareignum vera lykilatriði við endurskoðun okkar.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 10.



Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við þessu lykilatriði:

Mat á virðismatslíkaninu og aðferðafræði samstæðunnar. Lögð var áhersla á yfirferð eftirfarandi forsendna sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum, en þær eru:

- ávöxtunarkrafa
- áætlaðar framtíðar leigutekjur
- áætluð framtíðar gjöld

Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

Ávöxtunarkrafa sem notuð var við núvirðingu sjóðstreymis var borin saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjárálag.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir.

Fyrir valið úrtak eigna í virðismati, voru áætlaðar tekjur raktar í undirliggjandi samninga.

Framkvæmd var töluleg greining á áætluðum gjöldum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Við endurskoðun á virðismati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga Deloitte á Íslandi.

Viðeigandi skýringar í samstæðuársreikningnum voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar, sjá skýringu 10.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað stjórnarháttayfirlýsing, óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar og óendurskoðaðar skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila. Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá er talin staðfesting er varðar skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og forstjóra sem kemur fram hér á eftir.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfærðar. Ef við, á grundvelli þeirrar vinnu sem við höfum framkvæmt í tengslum við þessar upplýsingar, komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Heima hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.



Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.

Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álini okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem aðra staðfestingarvinnu og sjálfbærniráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Heimum hf.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.



Önnur atriði samkvæmt ákvæðum laga og reglna**Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)**

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Heima hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Heima hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2024-12-31-is.zip hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álini okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Heima hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið 9676000V0KP4AUXNSZ66-2024-12-31-is.zip hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörið endurskoðandi Heima hf. á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi Heima hf. síðan á hluthafafundi félagsins þann 2. febrúar 2024.

Kópavogur, 13. febrúar 2025.

Deloitte ehf.

Ingvi Björn Bergmann
endurskoðandi

Ársreikningur Heima hf. fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýring	2024	2023
Leigutekjur		14.051	13.026
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		786	751
Rekstrartekjur	4	14.837	13.777
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(2.744)	(2.613)
Rekstur í fasteignum		(1.153)	(1.032)
Stjórnunarkostnaður		(886)	(723)
Rekstrarkostnaður	5	(4.783)	(4.369)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		10.054	9.408
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	8.152	6.518
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	10	289	(85)
Afskrift eigna til eigin nota	11	(57)	(35)
Rekstrarhagnaður		18.438	15.806
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		280	250
Fjármagnsgjöld		(9.624)	(11.816)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(9.344)	(11.566)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	9	889	581
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.983	4.821
Tekjuskattur	18	(1.751)	(1.004)
Hagnaður og heildarafkoma ársins		8.233	3.818
Hagnaður á hlut	15	4,57	2,11
Þynntur hagnaður á hlut	15	4,56	2,11

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Efnahagsreikningur 31.desember 2024

	Skýring	2024	2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	191.427	182.737
Eignir til eigin nota	11	752	294
Leigudreifing	4	352	440
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		67	92
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	9	5.558	5.031
Fastafjármunir		198.155	188.593
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	927	1.101
Handbært fé	13	3.780	3.171
Veltufjármunir		4.707	4.272
Eignir samtals		202.862	192.865
Hlutfé		1.764	1.809
Varasjóður		14.647	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur		36.511	35.451
Óráðstafað eigið fé		11.600	4.418
Eigið fé	14	64.521	57.778
Vaxtaberandi skuldir	16	112.358	112.551
Leiguskuld	17	3.040	3.105
Tekjuskattskuldbinding	18	15.661	13.910
Langtímaskuldir		131.058	129.566
Vaxtaberandi skuldir	16	5.330	3.771
Næsta árs afborgun leiguskuldar	17	207	186
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	19	1.746	1.564
Skammtímaskuldir		7.283	5.521
Skuldir samtals		138.341	135.087
Eigið fé og skuldir samtals		202.862	192.865

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Eiginfjárfirlit árið 2024

	Hlutfé	Varasjóðir*	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráð- stafað eigið fé	Samtals
Árið 2023					
Eigið fé 1.1.2023	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960
Hagnaður og heildarafkoma ársins				3.818	3.818
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			7.573	(7.573)	0
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(4.000)	4.000	0
Eigið fé 31.12.2023	1.809	16.100	35.451	4.418	57.778
Árið 2024					
Eigið fé 1.1.2024	1.809	16.100	35.451	4.418	57.778
Hagnaður og heildarafkoma ársins				8.233	8.233
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			11.060	(11.060)	0
Kaup á eigin bréfum	(46)	(1.454)			(1.499)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				10	10
Eigið fé 31.12.2024	1.764	14.647	36.511	11.600	64.521

*Sundurliðun varasjóða má finna í skýringu 14.

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Sjóðstreymisyfirlit ársins 2024

	Skýring	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma ársins		8.233	3.818
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(8.152)	(6.518)
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	10	(289)	85
Afskriftir eigna til eigin nota	11	57	35
Hrein fjármagnsgjöld	8	9.344	11.566
Afkoma hlutdeildarfélaga	9	(889)	(581)
Tekjuskattur	18	1.751	1.004
		10.054	9.408
Breyting á rekstartengdum eignum		212	(299)
Breyting á rekstartengdum skuldum		239	272
		10.505	9.381
Innheimtar vaxtatekjur		280	250
Greidd vaxtagjöld		(4.658)	(3.967)
Greiddir vextir af leiguskuld	17	(167)	(168)
Greiddur lántökukostnaður og uppgreiðslugjald		(44)	(41)
Handbært fé frá rekstri		5.916	5.455
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8,10	(3.505)	(4.378)
Söluverð fjárfestingareigna	10	3.234	1.215
Móttekinn arður frá hlutdeildarfélagi	9	362	103
Fjárfesting í eignum til eigin nota (nettó breyting)	11	(103)	(83)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		6	97
Fjárfestingarhreyfingar		(6)	(3.046)
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum	14	(1.499)	0
Tekin ný lán	16	2.088	7.555
Afborganir og uppgreiðslur vaxtaberandi langtímaskulda	16	(5.695)	(7.983)
Afborganir leiguskulda	17	(195)	(180)
Fjármögnunarhreyfingar		(5.301)	(607)
Breyting á handbæru fé		609	1.802
Handbært fé í ársbyrjun		3.171	1.369
Handbært fé í árslok	13	3.780	3.171
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í hlutdeildarfélögum		0	(890)
Aðrar langtímaskuldir		0	890

Skýringar á bls. 14-34 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf., („félagið“) kt. 630109-1080, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2024 hefur að geyma ársreikning 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.). Þann 29. maí 2024 samþykkti hluthafafundur félagsins að nafnabreyta félaginu, en áður hét félagið Reginn hf.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, auk viðbótarkrafna í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 29.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 13. febrúar 2025.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur hafa metið rekstrarhæfi samstæðunnar. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur hennar sé tryggður og hún vel í stakk búin til að mæta skuldbindingum sínum í fyrirsjáanlegri framtíð. Ársreikningurinn er því settur fram miðað við áframhaldandi starfsemi.

c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

d. Framsetningar- og starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

e. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð samstæðuársreikningsins 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.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 10 - um mat fjárfestingareigna.

Skýring 18 - um nýtingu á yfirfæranlegu skattalegu tapi.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. stig gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.



Gangvirðið er flokkað samkvæmt alþjóðlega reikningsskilastaðlinum IFRS 13 um gangvirði í stigaskipt kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi skilgreiningum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á áánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Stjórnendur meta í lok hvers árs hvort eignir og skuldir sem reglulega eru metnar til gangvirðis hafi færest milli stiga. Á árinu 2024 voru engar endurflokkanir á milli stiga (2023: engar endurflokkanir á milli stiga). Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 10 um fjárfestingareignir.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2024	2023
Rekstrartekjur af fastleigusamningum	13.206	12.302
Leigutekjur af veltutengdum samningum	934	813
Dreifðar leigutekjur	(89)	(89)
Leigutekjur samtals	14.051	13.026
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	786	751
Rekstrartekjur samtals	14.837	13.777

Lengd leigusamninga sem félagið hefur gert við leigutaka eru allt að 30 ár og eru þeir flestir tengdir vísitölu neysluverðs eða byggingavísitölu. Veginn meðalleigutími er 5,4 ár (2023: 5,7 ár).

Til að mæta áhrifum af COVID-19 á leigutaka félagsins voru gerðar breytingar á greiðslufyrirkomulagi hluta leigusamninga. Samkvæmt IFRS 16.87 ber að líta svo á að þá sé um nýjan leigusamning að ræða. Áhrif breytinganna dreifast því á leigutíma samningsins. Uppsöfnuð dreifð leiga í lok árs er 440 m.kr. (2023: 529 m.kr.). Koma 88 m.kr. (2023: 89 m.kr.) til lækkunar á tekjum á næstu 12 mánuðum og 352 m.kr. (2023: 440 m.kr.) til lækkunar tekna síðar.

Eftirfarandi er greining á óuppsegjanlegum leigugreiðslum samstæðunnar í árslok miðað við vísitölur í árslok 2024 (í árslok 2023). Ekki er tekið tillit til veltutengdra leigusamninga.

	2024	2023
Leigugreiðslur 2024		12.089
Leigugreiðslur 2025	12.371	10.830
Leigugreiðslur 2026	11.002	9.938
Leigugreiðslur 2027	9.121	7.681
Leigugreiðslur 2028	7.640	6.144
Leigugreiðslur 2029	6.491	5.405
Eftir meira en 5 ár	32.650	27.030
Óuppsegjanlegar leigugreiðslur samtals	79.275	79.118

Um 14% af leigutekjum samstæðunnar 2024 (2023:14%) komu frá stærsta leigutakanum Reykjavíkurborg, annar stærsti leigutaki félagsins er íslenska ríkið með um 9% af heildartekjum (2023:10%).



5. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2024	2023
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.777	1.756
Tryggingar	221	196
Viðhald og endurbætur	446	494
Orkukostnaður og sorphirða	152	145
Afskriftir og niðurfærsla krafna	77	34
Laun og launatengd gjöld	1.397	1.327
Annar rekstrarkostnaður	713	417
Rekstrarkostnaður samtals	4.783	4.369

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur. Meðtalið í öðrum rekstrarkostnaður er kostnaður sem féll til vegna yfirtökutilboðs í Eik fasteignafélag hf. að fjárhæð 100 m.kr.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2024	2023
Laun	1.141	1.075
Lífeyrisciðgjöld	161	155
Önnur launatengd gjöld	95	97
Laun og launatengd gjöld samtals	1.397	1.327

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	587	503
Rekstur í fasteignum	308	273
Stjórnunarkostnaður	502	551
Laun og launatengd gjöld samtals	1.397	1.327

Ársverk	67	66
Stöðugildi í lok árs	69	67

7. Þóknun til endurskoðunarfyrtækis

Þóknun til endurskoðunarfyrtækis greinist þannig:

	2024	2023
Endurskoðun ársreikninga	17	16
Könnun árshlutareikninga	5	5
Önnur vinna	10	6
Þóknun til endurskoðunarfyrtækis	32	27

8. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2024	2023
Vaxtatekjur	280	250
Fjármunatekjur samtals	280	250
Vaxtagjöld vaxtaberandi skulda	(4.678)	(4.081)
Eignfærðir vextir	238	135
Lántökukostnaður	(35)	(29)
Vextir af leiguskuld	(167)	(168)
Verðbætur	(4.982)	(7.672)
Fjármagnsgjöld samtals	(9.624)	(11.816)
Hrein fjármagnsgjöld	(9.344)	(11.566)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma.



9. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík, er fasteignapróunarfélag en Heimar hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvort í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2024 voru 18.809 m.kr. og eiginfjárlutfall 83%.

Smáabyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. sameinaðist dótturfélagi sínu Smáabyggð ehf., Suðurlandsbraut 4, 108 Reykjavík þann 1.1.2024. Félagið heldur á fasteignum og lóðum í Smáabyggð í Kópavogi. Heildareignir Smáabyggðar ehf. samkvæmt drögum að ársreikningi þann 31.12.2024 voru 2.196 m.kr. og eiginfjárlutfall 72%.

Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum greinist þannig:

	2024	2023
Bókfært verð 1.1	5.031	4.552
Áhrif hlutdeildarfélaga	889	581
Arðgreiðsla frá hlutdeildarfélagi	(362)	(103)
Bókfært verð 31.12.	5.558	5.031

10. Fjárfestingareignir

Ákvörðun gangvirðis

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 fánlegum markaðsupplýsingum. Engar breytingar eru í flokkun eigna milli stiga á árinu. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu. Flokkun eigna er endurskoðuð miðað við notkun.

Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns á markaði (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára (2023: 30 ára).

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 skuldsetningarlutfallinu 65% (2023: 65%) til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nügildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur (2023: 97,5%). Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeild í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Niðurstaða matsins var hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 8.152 m.kr. (2023: 6.518 m.kr.). Helstu áhrifaþættir á matið eru verðlagsbreytingar, þróun leiguverða og hækkun ávöxtunarkröfu.



Á árinu flutti félagið í nýjar skrifstofur innan Smáralindar, og samhliða var skrifstofa félagsins endurflokkuð af fjárfestingareignum yfir á eignir til eigin nota. Sjá nánar í skýringu 11:

Sundurliðun fjárfestingareigna 2024:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	179.446	3.291	182.737
Fjárfesting á tímabilinu	3.743	0	3.743
Endurflokkun	(412)	0	(412)
Selt á tímabilinu	(3.234)	0	(3.234)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	152	152
Matsbreyting tímabilsins	8.347	(195)	8.152
Söluhagnaður/-tap	289	0	289
Staða 31.12.2024	188.180	3.247	191.427

Sundurliðun fjárfestingareigna 2023:

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	(85)	0	(85)
Staða 31.12.2023	179.446	3.291	182.737

Nánar er gerð grein fyrir leigueignum og- skuldum í skýringu 17.

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 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
Keypt á árinu	265	0	0	0	0	0	265
Endurflokkun	(412)	0	0	0	0	0	(412)
Fjárfesting á árinu	2.067	586	74	98	425	229	3.478
Selt á árinu	0	(701)	(2.533)	0	0	0	(3.234)
Matsbreyting ársins	2.975	1.823	2.150	366	1.055	(23)	8.347
Söluhagnaður/-tap	0	72	218	0	0	0	289
Staða 31.12	60.797	65.459	14.211	19.496	24.779	3.437	188.180

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2024:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. í kr.	1.270-17.120	1.240-7.010	1.500-3.900	3.140-7.200	1.680-6.270	
Áætluð meðalleiga fermetra á mán. í kr.	3.617	3.734	2.460	5.633	3.306	3.609
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC)	6,2%-8,7%	6,0%-8,7%	6,0%-7,4%	6,7%-7,4%	6,2%-6,9%	
Vegið meðaltal	6,41%	6,36%	6,86%	6,86%	6,27%	6,46%



Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lðnaðar- 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
Keypt á árinu	0	0	0	0	0	504	504
Fjárfesting 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/-tap	0	(21)	27	0	(91)	0	(85)
Staða 31.12	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446

Helstu forsendur í virðislíkaninu 2023:

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán í kr.	1.220-15.610	1.230-6.670	1.410-3.380	2.980-6480	1.600-5.960	
Áætluð meðalleiga fermetra á mán. í kr.	3.365	3.504	2.246	5.355	3.096	3.374
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar(WACC)	6,2%-7,1%	5,9%-8,5%	5,9%-7,2%	6,6%-7,1%	6,1%-6,7%	
Vegið meðaltal	6,38%	6,29%	6,74%	6,67%	6,20%	6,38%

	2024		2023	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Næmnisgreining gangvirðis:				
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	11.945	(11.945)	11.137	(11.137)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.801	(11.544)	11.846	(10.681)

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Í árslok eru fjárfestingareignir að bókfærðu virði 183.047 m.kr. (2023: 173.227 m.kr.) veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 118.019 m.kr. (2023: 116.351 m.kr.).

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 6.301 m.kr. í árslok 2024 (2023: 5.982 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi.

Fasteignamat og váttryggingarverð

Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 110.078 m.kr. (2023: 107.148 m.kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 165.745 m.kr. (2023: 163.399 m.kr.). Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 19.705 m.kr. (2023: 25.034 m.kr.).

Frekari umfjöllun um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna er í skýringu 29.



11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru húseignir, bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna. Á árinu flutti félagið í nýjar skrifstofur innan Smáralindar, og samhlíða var skrifstofa félagsins endurflokkuð af fjárfestingareignum yfir á eignir til eigin nota. Sjá nánar í skýringu 10:

	2024	2023
Bókfært verð 1.1.	294	246
Endurflokkun	412	0
Keypt á árinu	115	96
Selt á árinu	(12)	(13)
Afskrift ársins	(57)	(35)
Bókfært verð 31.12	752	294

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2024	2023
Viðskiptakröfur	638	684
Leigudreifing, sjá nánar skýr. 4	88	89
Óinnheimt söluverð	0	5
Aðrar skammtímakröfur	202	322
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	927	1.101

Fjallað er um lánsáhættu og virðisrýrnun (niðurfærslu) viðskiptakrafna og annarra krafna samstæðunnar í skýringu 21. Viðskiptakröfur vegna annarrar þjónustu eru óverulegar.

13. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum.

14. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé móðurfélagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.809.546.970 kr. í árslok 2024 og er að fullu greitt. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í móðurfélaginu. Stjórn félagsins virkjaði þann 16. september 2024 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum sem byggir á heimild frá aðalfundi 12. mars 2024. Í kjölfar hennar voru virkjaðar tvær endurkaupaáætlanir til viðbótar, þ.e. þann 16. október og 20. nóvember 2024, sem komu til framkvæmda hver á eftir annarri. Endurkaupum lauk 19. desember 2024. Félagið fjárfesti í, og á í lok árs, samtals 45.645.833 hluti sem nemur 2,52% af heildarhlutfé félagsins og var heildarfjárfesting 1.500 m.kr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutfé.

Varasjóður

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Varasjóðir greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs reikningur	Varasjóður samts
Staða 1.1.2024	457	15.643	16.100
Breytingar á árinu	0	(1.453)	(1.453)
Staða 31.12.2024	457	14.190	14.647



Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá ársbyrjun 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 9%. Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfalli af fjárfestingaeignum undir 65%. Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt á stjórnarfundi 20. júní 2024.

Arður

Arðgreiðslustefna Heima hf. felur í sér að greiða til hluthafa 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 arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi, vaxtarhorfa og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu.

Á aðalfundi félagsins 12. mars 2024 var samþykkt að ekki yrði greiddur út arður á árinu 2024.

Tillaga stjórnar er að greiddur verði arður að fjárhæð 750 m.kr. á árinu 2025 og áframhaldandi heimild til endurkaupa eigin bréfa allt að 10% af hlutafé til að framfylgja arðgreiðslustefnu.

Kaupréttir

Í september 2024 veitti félagið stjórnendum og lykilstarfsmönnum kauprétti á allt að 19.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi 30. ágúst 2024. Samkvæmt kaupréttaráætluninni mun forstjóri eiga að hámarki rétt á kaupréttum sem nema 6.000.000 hlutum, hver framkvæmdastjóri að hámarki 2.500.000 hluta og aðrir stjórnendur samtals að hámarki 4.500.000 hluta. Ávinnslutími kaupréttar er þrjú ár frá úthlutun. Kaupréttir eru innleysanlegir á 12 mánaða tímabili eftir að fullum þremur árum er náð frá gerð kaupréttarsamnings.

Nýtingarverð er vegið meðalverð í viðskiptum með hlutabréf félagsins tuttugu heila viðskiptadaga fyrir gerð hvers kaupréttarsamnings, eins og það er skráð á Nasdaq Iceland í íslenskum krónum fyrir úthlutunardag að viðbættum 5,5% árlegum vöxtum á tímabilinu frá gerð kaupréttarsamnings og fram til nýtingardags. Almennt falla kaupréttir niður ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið fyrir lok ávinnslutíma. Þrátt fyrir starfslok skal kaupréttur haldast ef kaupréttarhafi andast eða hættir störfum vegna heilsubrests. Kaupréttarhöfum ber að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattur hefur verið dreginn frá, þar til eftirfarandi fjárhæðarviðmiðunum er náð, mælt í virði hlutafjáreignar í félaginu sem margfeldi af grunnárslaunum: sex (6) sinnum mánaðarlaun.

Útgefnir kaupréttir hafa verið metnir með Black Scholes verðmatsaðferð og er heildarkostnaður þeirra metinn 89 m.kr. sem gjaldfærist á ávinnslutímabilinu, þ.e. á þremur árum frá úthlutun í september 2024. Gjaldfærsla ársins nam 10 m.kr. og fært til gjalda og á óráðstafað eigið fé.

Hreyfing á tímabilinu:

	31.12.2024	
	Fjöldi hluta (í þús.)	Vegið meðaltal samnings*
Útistandandi í upphafi tímabils	0	
Útgefið á tímabilinu	19.250	26,7
Útistandandi í lok tímabils	19.250	26,7

**Nýtingarverð í útgefnum samningum er á bilinu 26,66 til 26,88 og vegið meðaltal 26,7. Reiknað meðaltals nýtingarverð mun hækka þegar kemur að innlausn sem nemur 5,5% árlegum vöxtum.*

Ef allir útistandandi kaupréttir væri nýttir myndu þeir nema um 1,06% af heildarhlutafé. Til að uppfylla skuldbindingar vegna kaupréttarsamninga við starfsmenn mun félagið gefa út nýtt hlutafé.



15. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár.

	2024	2023
Hagnaður ársins	8.233	3.818
Hlutfé í ársbyrjun	1.809	1.809
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(7)	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.802	1.809
Hagnaður á hlut	4,57	2,11
Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til kaupréttta, frá útgáfudegi.		

	2024	2023
Hagnaður ársins	8.233	3.818
Hlutfé í ársbyrjun	1.809	1.809
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(7)	0
Áhrif kaupréttta	3	0
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.805	1.809
Þynntur hagnaður á hlut	4,56	2,11

16. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

	2024	2023
Grænar skuldabréfaútgáfur á markaði	40.542	37.442
Græn bankalán	6.574	8.570
Grænar vaxtaberandi skuldir	47.116	46.012
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	45.419	44.823
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.484	25.516
Aðrar vaxtaberandi skuldir	70.903	70.339
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	118.019	116.351
Skuld- (eign-) færður lántökukostnaður	(332)	(29)
Næsta árs afborgun vaxtaberandi skulda	(5.330)	(3.771)
Vaxtaberandi skuldir samtals, langtímahluti	112.358	112.551



Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi skulda:

	Loka gjaldldagi	Vegnir vextir 2024	Bókfært verð 2024	Vegnir vextir 2023	Bókfært verð 2023
Verðtryggðar skuldir	2026	4,88%	12.913	4,13%	12.848
Verðtryggðar skuldir	2027	3,95%	16.723	2,55%	18.682
Verðtryggðar skuldir	2029	1,03%	3.324	1,03%	3.288
Verðtryggðar skuldir	2030	2,06%	12.595	2,06%	12.497
Verðtryggðar skuldir	2037	3,04%	8.427	3,04%	8.224
Verðtryggðar skuldir	2040	3,55%	6.643	3,55%	6.467
Verðtryggðar skuldir	2047	3,68%	8.552	3,68%	8.526
Verðtryggðar skuldir	2048	3,60%	20.948	3,60%	20.511
Verðtryggðar skuldir	2050	2,50%	17.077	2,50%	14.424
Alls		3,33%	107.201	3,03%	105.467
Óverðtryggðar skuldir					
Óverðtryggðar skuldir	2025	9,74%	1.240	9,74%	1.240
Óverðtryggðar skuldir	2029	10,35%	9.579	11,10%	9.644
Alls		10,28%	10.819	10,94%	10.884
Vaxtaberandi skuldir samtals			118.019		116.351

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig næstu ár:

	2024	2023
Afborgun 2024		3.771
Afborgun 2025	5.330	5.181
Afborgun 2026	15.908	15.227
Afborgun 2027	18.033	18.906
Afborgun 2028	2.881	10.521
Afborgun 2029	13.256	5.423
Afborganir síðar	62.611	57.322
Langtíma vaxtaberandi skuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	118.019	116.351

Lánasamningar innan samstæðunnar innihalda skilmála um fjárhagslegan styrk. Einna helst skilmála um eiginfjárhlutföll og skuldahlutföll og uppfyllir samstæðan alla gildandi skilmála í árslok 2024. Tekin voru ný lán fyrir 2,1 ma.kr. (2023: 7,6 ma.kr.) í formi grænna skuldabréfa. Félagið greiddi á móti inn á lán fyrir 2,0 ma.kr. (2023: 4,4 ma.kr.) Lánasamningar vaxtaberandi skulda að fjárhæð 41.850 m.kr. innihalda ákvæði sem heimila uppgreiðslu á árinu 2025.

Heimar hf. hefur skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., 120 ma.kr. skuldabréfaramma þar sem heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika. Félagið er einnig með umgjörð utan um græna fjármögnun. Í lok árs var græn fjármögnun 47.116 m.kr. (2023: 46.012 m.kr.).

	2024	2023
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	116.351	109.081
Ný lántaka	2.381	7.580
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(5.695)	(7.983)
Verðbætur	4.982	7.672
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	118.019	116.351



17. Leigusamningar

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar. Leigusamningar um byggingar eru verðtryggðir. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 10 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning, og afborganir leiguskulda, sem eru færðar til lækkunar á leiguskuldum í efnahagsreikning.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

Leigueignir

	2024	2023
Staða 1.1.	3.291	3.314
Breyting vegna endurmats leiguskulda	152	157
Matsbreyting tímabilsins	(195)	(180)
Staða 31.12.	3.247	3.291

Leiguskuldir

Staða 1.1.	3.291	3.314
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	152	157
Afborganir leiguskulda	(195)	(180)
Langtímahluti leiguskulda staða 31.12	3.247	3.291
Næsta árs afborgun leiguskulda	(207)	(186)
Staða 31.12. að frádreginni næsta árs afborgun	3.040	3.105

Fjárhæðir í rekstrarreikningi

	2024	2023
Matsbreyting	(195)	(180)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(167)	(168)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(362)	(348)

Fjárhæðir í sjóðstreymi

	2024	2023
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(167)	(168)
Afborganir leiguskulda	(195)	(180)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(362)	(348)

Leiguskuldir

Afborganir leiguskulda vegna bygginga greinast þannig næstu ár	2024	2023
Afborgun 2024		186
Afborgun 2025	207	122
Afborgun 2026	44	22
Hrein fjárfesting í leigusamningum	251	330

18. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

		2024		2023
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.983		4.821
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	21,0%	2.097	20,0%	964
Áhrif skattalegra leiðréttinga	-3,5%	(346)	0,8%	39
Virkur tekjuskattur	17,5%	1.751	20,8%	1.004



Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2024	2023
Tekjuskattsskuldbinding 1.1	13.910	12.907
Tekjuskattur ársins	1.751	1.004
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	15.661	13.910

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir og eignir til eigin nota	17.352	15.760
Viðskiptakröfur	(18)	(18)
Leiguskuldbinding	(608)	(621)
Leigugæðir	649	658
Skuldabréf	(10)	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.705)	(1.869)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12	15.661	13.910

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

	2024	2023
Skattalegt tap ársins 2014 nýtanlegt til ársloka 2024	0	58
Skattalegt tap ársins 2015 nýtanlegt til ársloka 2025	0	0
Skattalegt tap ársins 2016 nýtanlegt til ársloka 2026	0	462
Skattalegt tap ársins 2017 nýtanlegt til ársloka 2027	0	99
Skattalegt tap ársins 2018 nýtanlegt til ársloka 2028	637	1.121
Skattalegt tap ársins 2019 nýtanlegt til ársloka 2029	1.124	1.182
Skattalegt tap ársins 2020 nýtanlegt til ársloka 2030	1.831	1.868
Skattalegt tap ársins 2021 nýtanlegt til ársloka 2031	525	557
Skattalegt tap ársins 2022 nýtanlegt til ársloka 2032	1.319	1.424
Skattalegt tap ársins 2023 nýtanlegt til ársloka 2033	3.281	2.780
Skattalegt tap ársins 2024 nýtanlegt til ársloka 2034	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	8.718	9.551

Skattalegt tap fyrri ára myndast að stærstum hluta vegna þess að samkvæmt skattalögum er matsbreyting fjárfestingaæigna ekki skilgreind sem tekjur og að heimilt er að afskrifa fjárfestingareignir skattalega. Skattalegt tap myndaðist ekki á árinu 2024 vegna söluhagnaðar fjárfestingaæigna. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

Það er mat stjórnenda, byggt er á rekstraráætlunum til næstu ára, að skattalegt tap félagsins í árslok 2024 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára.

19. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2024	2023
Viðskiptaskuldir	561	574
Áfallnir ógreiddir vextir	531	511
Aðrar skammtímaskuldir	653	479
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.746	1.564



20. Stýring fjárhagslegrar áhættu
Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættum.

Stjórn Heima hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Í áhættustefna Heimar, sem staðfest var af stjórn þann 20. júní 2024, eru sett fram mörk eða skilyrði fyrir helstu áhrifaþætti er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim. Með þjálfun starfsmanna, starfsreglum og vel skilgreindum ferlum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

21. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Tryggingar eru aðallega í formi tryggingarfjár og bankaábyrgða. Yfirleitt er miðað við 3 mánaða leigu. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og handbærs fjár.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna (eldri en eins mánaðar), sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Viðskiptakrafa er afskrifuð þegar niðurstaða liggur fyrir um innheimtanleika hennar. Þar til er færð niðurfærsla til varúðar sem er ákveðin út frá vanskilalíkum og innheimtusögu sambærilegra krafna. Niðurfærsla viðskiptakrafna var 89 m.kr. í árslok (2023: 78 m.kr.). Á árinu voru afskrifaðar viðskiptakröfur að fjárhæð 15 m.kr. (2023: 3 m.kr.).

Hámarks lánsáhætta fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýring	2024	2023
Leigudreifing	4	352	440
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	927	1.101
Skuldabréfaeign og langtímakröfur		67	92
Handbært fé	13	3.780	3.171
Mesta mögulega tap samtals		5.126	4.803

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærslu var eftirfarandi í árslok:

	Brúttó staða 2024	Niðurfærsla 2024	Brúttó staða 2023	Niðurfærsla 2023
Ógjaldfallið	582	14	544	14
Gjaldfallið 0 - 30 dagar	5	5	113	21
Gjaldfallið 31 - 180 dagar	64	19	89	39
Gjaldfallið fyrir meira en 180 dögum	76	51	16	4
Samtals	727	89	762	78

Félagið telur óverulega tapsáhættu vera í öðrum skammtímakröfum.



22. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 m.kr. í árslok 2024 (2023: 4.700 m.kr.).

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjárskuldir sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1-2 ár	Eftir 2-5 ár	Eftir meira en 5 ár
2024						
Vaxtaberandi skuldir	118.019	151.788	9.957	41.236	35.189	65.406
Leiguskuldir af byggingum*	251	258	214	44	0	0
Viðskiptaskuldir	561	561	561	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	653	653	653	0	0	0
Samtals	119.485	153.347	11.368	41.384	35.189	65.406
2023						
Vaxtaberandi skuldir	116.351	151.562	8.152	28.203	42.077	73.130
Leiguskuldir af byggingum*	330	344	196	148	0	0
Viðskiptaskuldir	574	574	574	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	479	479	479	0	0	0
Samtals	117.734	152.959	9.401	28.351	42.077	73.130

*Félagið er með lóðarleigusamninga undir fjárfestingareignir í eigu félagsins. Lítur félagið á að lóðarleigusamningarnir gildi á líftíma eignanna og því lok þeirra óviss. Lóðarleiga á árinu 2024 var 152 m.kr. (2023: 151 m.kr.)

23. Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhöttu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins.

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

Fjármálagerningar með fasta vexti	2024	2023
Fjárskuldir verðtryggðar	(84.721)	(81.026)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(1.240)	(1.240)
Samtals	(85.961)	(82.266)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	3.780	3.171
Fjárskuldir verðtryggðar	(22.479)	(24.441)
Fjárskuldir óverðtryggðar	(9.579)	(9.644)
Samtals	(28.278)	(30.915)

Næmigreining gangvirkis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjördsdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.



Næmigreining sjóðstreymis fjármálagerna með breytilega vexti
Breyting á meðalvöxtum ársins um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 282 m.kr. (2023: 309 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2023.

Verðbólguáhætta
Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 107,2 ma.kr. (2023: 105,5 ma.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2024 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 1.072 m.kr. (2023: 1.055 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2023.

Leigutekjur félagsins sem eru verðtryggðar í samningum mynda um 94% (2023: 94%) af leigutekjum félagsins.

Gangvirði
Samanburður á gangvirði og bókfærðu virði
Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2024		2023	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	118.019	112.243	116.351	110.126

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstegi. Miðað er við markaðsvexti eins og þeir eru í lok árs.

24. Rekstraráhætta
Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

25. Tengdir aðilar
Skilgreining tengdra aðila
Hlutdeildarfélag, hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, dótturfélaga og hlutdeildarféлага stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félag sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Eignarhlutir stjórnarmanna og stjórnenda í félaginu í árslok greinast þannig:

	Nafnverðshlutur í þús.kr.	
	2024	2023
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður (100% eign í Siglu ehf.)	65.000	65.000
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, meðstjórnandi	327	327
Benedikt Olgeirsson, meðstjórnandi	207	207
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, meðstjórnandi	84	84
Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar	18	18
Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri (100% eign í Optio ehf.)	3.000	3.000
Dagbjört Erla Einarsdóttir, framkv.stjóri innri rekstrar og yfirlögfræðingur	250	250
Páll V. Bjarnason, framkv.stjóri fjárfestinga	174	174

Með eignarhlutum að ofan eru taldir eignarhlutir maka og ófjárráða barna ásamt eignarhlutum í eigu félaga sem viðkomandi ræður.



Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa í samstæðunni á árinu greinast þannig:

	2024		2023	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður	10,9	1,3	10,3	1,2
Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður	5,9	0,8	5,4	0,6
Benedikt Olgeirsson, stjórnarmaður	9,1	1,0	8,1	0,9
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, stjórnarmaður	5,9	0,8	5,4	0,7
Heiðrún Emilía Jónsdóttir, stjórnarmaður	6,4	0,9	6,2	0,8
Anna Þórðardóttir, form. endurskoðunarnefndar	2,1	0,3	2,1	0,3
Guðfinna S. Bjarnadóttir, form. tilnefningarnefndar	1,2	0,1	1,1	0,1
Ína Björk Hannesdóttir, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,7	0,1
Árni Gunnarsson, tilnefningarnefnd	0,7	0,1	0,7	0,1
Helgi S. Gunnarsson, fv. forstjóri	0,0	0,0	62,4	9,6
Halldór B. Þorbergsson forstjóri	77,9	17,2	51,6	11,8
Æðstu stjórnendur	210,1	34,3	188,2	33,3
Alls	330,9	57,0	342,3	59,5

Æðstu stjórnendur eru þeir aðilar sem mynda framkvæmdastjórn félagsins að forstjóra frátöldum: Baldur Már Helgason, Björn Eypór Benediktsson, Dagbjört Erla Einarsdóttir, Páll V. Bjarnason. Tveir framkvæmdastjórnar létu af störfum á árinu 2024, þær Rósa Guðmundsdóttir og Sunna H. Sigmarsdóttir. Kostnaður við starfslok framkvæmdastjóra eru að fullu gjaldfærð á árinu 2024.

Benedikt Olgeirsson þáði laun frá Heimum á árinu 2024 vegna stjórnarsetu í Klasa ehf. fyrir hönd Heima. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Heimum námu 6,4 m.kr. og mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,7 m.kr. Laun og hlunnindi Benedikts vegna stjórnarsetu í Klasa ehf., hlutdeildarfélag Heima hf., námu 2,6 m.kr. og mótframlag í lífeyrissjóð nam 0,3 m.kr.

Viðskipti við tengda aðila

	2024	2023
Fjárfesting í hlutdeildarfélagi	0	890
Fjárfestingareign keypt af hlutdeildarfélagi	213	504
Fasteign leigð af hlutdeildarfélagi	11	0

Önnur viðskipti við tengda aðila eru óveruleg. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum samstæðunnar.

Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi sem gildir fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Heildargreiðslur voru 25,3 m.kr. á árinu 2024 (2023: 62,1 m.kr.). Forstjóri og fimm æðstu stjórnendur félagsins voru þátttakendur í hvatakerfi á árinu 2024. Greiðslur vegna hvatakerfis til forstjóra voru 5,7 m.kr. (2023: 16,3 m.kr.) og til fimm æðstu stjórnenda 19,6 m.kr (2023: 45,8 m.kr.). Gerð var breyting á greiðslufyrirkomulagi kerfisins á árinu 2022 sem gert var upp á árinu 2023. Áður var gert ráð fyrir að greiðslur væru greiddar þarnaðsta rekstrarár þess viðmiðunarárs sem greiðslan náði til. Hvata greiðslur á árinu 2023 náðu því til tveggja viðmiðunarára, 2021 og 2022.



26. Félög í samstæðunni

Félög í samstæðu Heima hf. voru 12 í lok árs 2024:

	Eignarhlutur	
	2024	2023
Smáralind ehf. (áður Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.)	100%	100%
*Rekstrarfélag Smáralindar ehf.		100%
*RA 18 ehf.		100%
Knatthöllin ehf.	100%	100%
Kvikmyndahöllin ehf.	100%	100%
Heimar atvinnuhúsnæði ehf.	100%	100%
FM hús ehf.	100%	100%
Hafnarslóð ehf.	100%	100%
Hörðuvellir ehf.	100%	100%
Reykir fasteignafélag ehf.	100%	100%
Heimar skrifstofusetur ehf.	100%	100%
Sóltún fasteign ehf.	99,95%	99,95%
CCI fasteignir ehf.	100%	100%
Dvergshöfði 4 ehf.	100%	100%

* Á árinu voru félögin sameinuð inn í Smáralind ehf.

Móðurfélag er í ábyrgðum fyrir hluta af skuldum dótturfélaga. Hluti af eignum dótturfélaga eru veðsettar fyrir skuldum móðurfélags. Dótturfélög félagsins eru öll með lögheimili í Hagasmára 1, Kópavogi.

27. Atburðir eftir reikningsskiladag

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

28. Önnur mál

Samkomulagi um helstu skilmála um kaup á öllu hlutafé Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf.

Þann 12. desember 2024 tilkynntu Heimar um samkomulag við hluthafa Grósku ehf. um að hefja einkaviðræður um möguleg kaup Heima á öllu hlutafé í Grósku ehf. Þann 6. febrúar 2025 var gengið frá samkomulagi um helstu skilmála um kaup á öllu hlutafé í Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf. Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, sem er um 18.600 m² að stærð ásamt 6.200 m² bílakjallara með 205 stæðum, samtals 24.800 m². Gróðurhúsið rekur sprotasetur og vinnurými í fasteigninni.

Heildarvirði viðskiptanna er metið á 13.850 m.kr. og innifelur það virði fasteignarinnar og Gróðurhússins. Viðskiptin munu fela í sér yfirtöku á skuldabréfaflokknum GROSKA 29 GB. Flokkurinn er verðtryggður og ber 1,20% vexti. Gangvirði skuldabréfaflokksins á vaxtakjörum Heima er 4 ma.kr. Fyrirhugað er að kaupverðið muni greiðast að öllu leyti með útgáfu og afhendingu 258 milljón nýrra hluta í Heimum, sem samsvarar 12,76% af útistandandi hlutum eftir hlutafjárukningu..

Stjórnendur Heima áætla að áhrif kaupanna á EBITDA félagsins á ársgrundvelli verði 780 m.kr. í kjölfar viðskipta. Samkomulagið er háð ýmsum fyrirvörum, m.a. samþykki hluthafafundar, niðurstöðu áreiðanleikakannana, endanlega skjalagerð og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Á aðalfundi Heima, sem haldinn verður 11. mars næstkomandi, er fyrirhugað að leggja fram tillögu um að veita stjórn heimild til útgáfu nýs hlutafjár í Heimum til þess að standa við uppgjör á fyrirhuguðum viðskiptum.

Frekari grein verður gerð fyrir viðskiptunum á síðari stigum eftir því sem tilefni er til og samræmi við lögbundna upplýsingagjöf félagsins.

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heimar atvinnuhúsnæði ehf. (áður RA 5 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 m.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 m.kr. Greinargerðum hefur verið skilað í báðum málum. Matsgerða hefur verið aflað af hálfu FF11 ehf. og hafa Heimar atvinnuhúsnæði ehf. farið fram á yfirmat. Á þessum tímapunkti er ekki hægt að segja til um hvort málin muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið

29. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2024 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

a. Grundvöllur samstæðu

i. Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið að aðlaga þær aðferðum samstæðunnar.

ii. Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á en ekki yfirráð yfir rekstrar- og fjárhagsstefnu félags. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar félagið ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar í öðru félagi.

Hlutdeildarfélög eru færð í ársreikning félagsins með hlutdeildaraðferð og er eignarhluturinn upphaflega færður á kostnaðarverði að viðbættum viðskiptakostnaði.

Ársreikningur félagsins inniheldur hlutdeild í hagnaði eða tapi og annarri heildarafkomu hlutdeildarfélaga, eftir að reikningsskilaaðferðir hlutdeildarfélagsins hafa verið samræmdar reikningsskilaaðferðum félagsins. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélagsins, að meðtöldum langtímafjárfestingum, er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir þessi félög eða innt af hendi greiðslur vegna þeirra.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir skiptast upp í fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar og leigugæignir. Um reikningshaldslega meðferð leigugæigna er fjallað í skýringu 29 n.

Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru færðar á gangverði samanber skýringu 10.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar bókaðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar.



d. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í eignum til eigin nota er eignfærður þegar hann fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna, en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími er 5-10 ár.

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á hverjum uppgjörsdegi og breytt ef við á.

e. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

i. Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

ii. Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

Í skýringu 29 j. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

iii. Hlutfé***Almennt hlutfé***

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Sala á eigin hlutum er færð til hækkunar á eigin fé.

f. Virðisrýrnun***Fjáreignir***

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreignar benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Virðisrýrnun fjáreigna til sölu er ákvarðað með hliðsjón af gangvirði þeirra á hverjum tíma.



Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Virðisrýrnun fjárfestinga til gjalddaga er bakfærð í rekstrarreikningi.

g. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðsstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

h. Tekjur

i. Leigutekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum.

ii. Rekstur í fasteignum

Tekjur af þjónustu við leigutaka eru færðar þegar þjónustan er veitt.

i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum og bankainnstæðum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

k. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirlit um heildarafkomu, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörssdegi. Skatteign og tekjuskattsskuldbinding er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess, það er tekjuskattur sem lagður er á félög af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar, sem ráðstafað er til hluthafa móðurfélagsins, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til skuldbindinga félagsins vegna útgáfu hlutafjár í tengslum við útgefna kauprétti til starfsmanna. Sjá nánar í skýringu 15.



m. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttur er aðgreinanleg eining innan samstæðu sem veitir ákveðna vöru eða þjónustu og hefur sértæka eiginleika hvað varðar áhættu og afkomu, ólíka öðrum rekstrarþáttum samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar felst í fjárfestingu í fasteignum og útleigu þeirra. Ekki er gerður greinarmunur á rekstrarlegri afkomu eða áhættu einstakra fasteigna í uppgjöri samstæðunnar þar sem fasteignirnar heyra undir sama aðila sem fer með ákvarðanatöku um rekstur (enska. CODM), tilheyra sama landsvæði og hafa ekki sjálfstæðan fjárhag. Starfsemin er því skilgreind sem einn starfsþáttur í heild sinni. Í ársreikningi 2023 voru starfsþættir samstæðunnar skilgreindir með öðrum hætti og til samræmis við þágildandi skipurit. Samhliða skipulagsbreytingum og nýju skipuriti voru starfsþættir yfirfarnir og endurskilgreindir til samræmis við reikningsskilareglur. Nánari upplýsingar um fjárfestingareignir samstæðunnar er að finna í skýringu 10.

n. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignin er upphaflega færð á kostnaðarverði, sem er upphafleg fjárhæð leiguskuldarinnar að teknu tilliti til leigugreiðslna sem hafa fallið til fyrir eða á upphafsdegi samningsins, beins kostnaðar við öflun leigueignarinnar og áætlaðs kostnaðar við að taka niður og fjarlægja eignina, eða til þess að færa eignina eða umhverfi hennar í samt horf að loknum leigusamningi, og að frádregnum leiguívilnunum sem samstæðan hefur fengið.

Leiguskuld er upphaflega færð við núvirði ógreiddra leigugreiðslna á upphafsdegi leigusamningsins. Greiðslurnar eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti leigusamningsins, séu þeir tiltækir, en annars notar samstæðan þá vexti sem hún fær af nýju lánsfé. Að jafnaði notar samstæðan vexti á nýju lánsfé til núvirðingar.

30. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa ekki verið innleiddir

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2025 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Framsetning og upplýsingagjöf í reikningsskilum (IFRS 8)
- Flokkun og mat fjármálagerninga (Breytingar á IFSR 9 og IFRS 7)
- Skortur á skiptanleika gjaldmiðla (Breytingar á IAS 21)



Ársfjórðungayfirlit (óendurskoðað)

Árið 2024	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	3.341	3.490	3.504	3.716	14.051
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	191	202	194	199	786
Rekstrartekjur	3.532	3.692	3.698	3.915	14.837
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(681)	(673)	(707)	(683)	(2.744)
Rekstur í fasteignum	(280)	(258)	(244)	(371)	(1.153)
Stjórnunarkostnaður	(197)	(264)	(179)	(245)	(886)
Rekstrarkostnaður	(1.158)	(1.195)	(1.131)	(1.300)	(4.783)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.374	2.497	2.568	2.615	10.054
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.171	1.058	1.401	522	8.152
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	289	289
Afskrift eigna til eigin nota	(11)	(15)	(15)	(16)	(57)
Rekstrarhagnaður	7.534	3.540	3.953	3.411	18.438
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	5	10	8	257	280
Fjármagnsgjöld	(2.757)	(3.163)	(2.340)	(1.364)	(9.624)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.752)	(3.153)	(2.332)	(1.107)	(9.344)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	(8)	41	(6)	863	889
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.773	428	1.615	3.167	9.983
Tekjuskattur	(855)	(86)	(323)	(487)	(1.751)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	3.919	342	1.292	2.680	8.233
Hagnaður á hlut					
Hagnaður á hlut	2,17	0,19	0,71	1,51	4,57
Þynntur hagnaður á hlut	2,17	0,19	0,71	1,51	4,56
Árið 2023	1. árs- fjórðungur	2. árs- fjórðungur	3. árs- fjórðungur	4. árs- fjórðungur	Samtals
Leigutekjur	3.069	3.242	3.276	3.439	13.026
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	181	190	187	193	751
Rekstrartekjur	3.250	3.432	3.463	3.632	13.777
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(629)	(687)	(640)	(657)	(2.613)
Rekstur í fasteignum	(249)	(270)	(212)	(300)	(1.032)
Stjórnunarkostnaður	(237)	(160)	(143)	(183)	(723)
Rekstrarkostnaður	(1.115)	(1.117)	(995)	(1.140)	(4.369)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.135	2.315	2.468	2.492	9.408
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.998	7.095	(1.383)	(2.193)	6.518
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(5)	0	(17)	(63)	(85)
Afskrift eigna til eigin nota	(7)	(9)	(9)	(10)	(35)
Rekstrarhagnaður	5.121	9.401	1.059	226	15.806
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	4	5	5	236	250
Fjármagnsgjöld	(3.680)	(3.277)	(2.352)	(2.507)	(11.816)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.676)	(3.272)	(2.347)	(2.271)	(11.566)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	0	28	34	520	581
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.445	6.156	(1.255)	(1.525)	4.821
Tekjuskattur	(289)	(1.231)	251	265	(1.004)
Hagnaður og heildarafkoma ársins	1.156	4.925	(1.004)	(1.260)	3.818
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður(tap) og þynntur hagnaður(tap) á hlut	0,64	2,72	(0,55)	(0,70)	2,11



Stjórnarháttayfirlýsing (óendurskoðað)

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Heima hf. („Heimar“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði hlutafélagalaga nr. 2/1995, laga um ársreikninga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021, laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021 og laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018 sem aðgengileg eru á vef Alþingis, www.althingi.is. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfu 2021, sem aðgengilegar eru á www.vi.is og www.leidbeiningar.is, auk hinna ýmsu reglna og stefna er varða félagið sjálft og má finna á heimasíðu félagsins www.heimar.is. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Félagið hlaut viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í stjórnarháttum í ágúst 2024.

Stjórn

Í stjórn Heima hf. sitja fimm stjórnarmenn, sem eru kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Félagið hefur starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu. Nefndarmenn voru síðast kjörnir af aðalfundi 12. mars 2024 og skal skipunartími þeirra vera tvö ár. Starfsreglur tilnefningarnefndar voru samþykktar á hluthafafundi 13. september 2018. Í samræmi við samþykktir félagsins skal stjórnarkjör jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa þar um skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu einkennast af hreinskilni, skýrleika og vera samræmd. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Upplýsingagjöf til hluthafa fer einkum fram á hluthafafundum og er ávallt gætt jafnræðis allra hluthafa. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar á hluthafafundi þann 30. ágúst 2024.

Stjórn félagsins í árslok 2024 var skipuð eftirfarandi einstaklingum; Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá apríl 2014. Benedikt Olgeirsson hefur setið í stjórn frá mars 2022. Guðrún Tinna Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2018. Heiðrún Emilía Jónsdóttir hefur setið í stjórn frá mars 2019. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar.

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður, er fæddur árið 1965 og er með MBA gráðu frá háskólanum í Edinborg og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands ásamt því að hafa próf í verðbréfavíðskiptum. Tómas starfar sem eigandi Siglu ehf. Tómas á 100% hlut í Siglu ehf. sem á 65.000.000 hluti í Heimum hf. eða 3,59%. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Tómas stjórnarformaður Smáabyggðar ehf., KLS eignarhaldsfélags ehf. og meðstjórnandi í Siglu ehf., Klasa ehf., Húsafelli Resort ehf., og Adelfa ehf. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaður þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf., sem er samstarfsaðili Heima og Haga hf. vegna reksturs fasteignapróunarfélags Klasa ehf.

Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður, er fædd árið 1964 og starfar sem forstjóri Happpdrættis Háskóla Íslands. Bryndís er með M.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá sama skóla. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Bryndís stjórnarformaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn TM trygginga hf. Bryndís á 18.509 hluti í Heimum hf. eða 0,0010%. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Bryndís er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Benedikt Olgeirsson er fæddur árið 1961 og er sjálfstætt starfandi við stjórnarsetur, ráðgjöf og fjárfestingar. Benedikt er með M.Sc. í framkvæmdaverkfræði og verkefnastjórnun frá University of Washington í Seattle og B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Benedikt stjórnarformaður Varðar trygginga hf., Varðar líftrygginga hf., Iceland Soccer Travel ehf., SEUSA ehf., Rexby ehf., Bens Capital ehf., Immobilen ehf. og Íslenskir fjörfestar ehf. og meðstjórnandi í Klasa ehf. og Manex ehf. Benedikt er jafnframt framkvæmdastjóri Magnavita ehf. og Manex ehf. Benedikt á 207.000 hluti í Heimum hf. eða 0,01%. Benedikt hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavinum félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu en telst háður stjórnarformaður þar sem hann þiggur greiðslur frá Heimum vegna stjórnarsetu í Klasa ehf.



Guðrún Tinna Ólafsdóttir er fædd árið 1975 og er með M.Sc. gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá sama skóla. Guðrún Tinna starfar sem framkvæmdastjóri verslanasviðs Húsasmiðjunnar ehf. Auk þess að sitja í stjórn Heima er Guðrún Tinna stjórnarformaður Svanna lánatryggingasjóðs kvenna og meðstjórnandi í Brunni vaxtarsjóði slhf. Guðrún Tinna á 84.000 hluti í Heimum hf. eða 0,005%. Guðrún Tinna hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Guðrún Tinna er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Heiðrún Emilía Jónsdóttir er fædd árið 1969, lögmaður og cand. jur. frá Háskóla Íslands. Heiðrún starfar sem framkvæmdastjóri Samtaka fyrirtækja í fjármálaþjónustu. Hún er með löggildingu í verðbréfamíðlun og stundaði AMP nám við IESE Business School Barcelona 2016-2017. Auk þess að sitja í stjórn Heima er hún eigandi og stjórnarmaður hjá Múla lögmannsstofu, meðstjórnandi í Ungmennafélagi Stjörunnar og Veidifélagi Skorradalsvatns auk þess að vera stjórnarformaður Úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki og váttryggingamál. Heiðrún er jafnframt í framkvæmdastjórn Insurance Europe og EBF European Band Federation. Heiðrún á 327.500 hluti í Heimum hf. eða 0,02%. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við stærstu viðskiptavini félagsins, keppinauta þess eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Heiðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og stórum hluthöfum í félaginu samkvæmt skilgreiningu í Leiðbeiningum um góða stjórnarhætti.

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins. Einn stjórnarmaður hefur á tímabilinu unnið önnur störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu, þ.e. setið í stjórn Klasa ehf. Í stjórn félagsins sitja tveir karlar og þrjár konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga.

Nánari upplýsingar um stjórnarmenn má finna á heimasíðu félagsins, www.heimar.is

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarskóp, upplýsingagjöf og fleira. Hver stjórnarmaður skal koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru staðfestar af stjórn þann 20. júní 2024 og eru aðgengilegar á vef félagsins.

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör forstjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Gildandi starfsreglur undirnefnda voru staðfestar af stjórn þann 20. júní 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar einungis leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins.

Í árslok 2024 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd: Anna Þórðardóttir, formaður, Benedikt Olgeirsson og Heiðrún Emilía Jónsdóttir. Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Ytri endurskoðendur skiluðu inn staðfestingu á óhæði í október 2024. Auk þess hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 20. júní 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Í árslok 2024 sátu eftirfarandi aðilar í starfskjaranefnd: Guðrún Tinna Ólafsdóttir, formaður, Bryndís Hrafnkelsdóttir og Tómas Kristjánsson. Meginhlutverk nefndarinnar er að annast það hlutverk stjórnar að undirbúa og framkvæma tillögur að starfskjarastefnu félagsins, tillögur til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmd samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Ákvörðunarvald stjórnar í þessum efnum er ekki falið starfskjaranefnd. Starfsreglur starfskjaranefndar voru staðfestar af stjórn þann 20. júní 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Nefndin fullnægir kröfum um óhæði samkvæmt Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd skulu að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín, í samræmi við starfsreglurnar.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemi sinni markmið. Halldór Benjamín Þorbergsson hefur verið forstjóri félagsins frá 2023. Halldór er fæddur árið 1979 og er með MBA gráðu frá Oxford háskóla. Halldór á 3.000.000 hluti eða 0,17% í Heimum í gegnum einkahlutafélagið Optio ehf. Halldór er stjórnarmaður í öllum dótturfélögum Heima hf., sem eru öll í fullri eigu félagsins. Halldór er einnig stjórnarmaður í Stafnaseli slf., Háskólanum í Reykjavík, Optio ehf., Smárabýggð



ehf., Klasa ehf. auk þess að vera stjórnarformaður í Almennaróm og Rannsóknarmiðstöðvar um samfélags- og efnahagsmál. Halldór er óháður helstu viðskiptaaðilum, samkeppnisaðilum og stórum hluthöfum félagsins. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Heima hf. eru, Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri viðskipta, Dagbjört E. Einarasdóttir, framkvæmdastjóri innri rekstrar og yfirlögræðingur, Björn Eypór Benediktsson, framkvæmdastjóri fjármála og Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri fjárfestinga.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með hefðbundnum uppsagnarfresti. Stjórn félagsins hefur samþykkt hvatakerfi fyrir æðstu stjórnendur félagsins. Getur ávinningur lykilstjórnenda að mestu orðið ígildi þriggja mánaða launa. Þann 30. ágúst 2024 samþykkti hluthafafundur félagsins kaupréttaráætlun fyrir stjórnendur félagsins. Í byrjun september 2024 tilkynnti félagið um ákvörðun stjórnar um að veita forstjóra og framkvæmdastjórum félagsins kauprétti fyrir allt að 16.000.000 hlutum í félaginu, sem samsvarar 0,88% af heildarhlutafé félagsins eins og það var þegar kaupréttarkerfið var samþykkt. Einnig tók stjórn ákvörðun um að veita nánar tilteknum stjórnendum félagsins kauprétti allt að 3.250.000 hlutum í félaginu, sem samsvarar 0,18% af heildarhlutafé félagsins eins og það var þegar kaupréttarkerfið var samþykkt.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur en gildandi jafnréttisstefna félagsins lýsir áherslum félagsins í jafnréttismálum. Markmið stefnunnar er m.a. að gæta ávallt fyllsta jafnræðis starfsmanna óháð kyni, aldri og kynþætti og stuðla að jöfnum tækifærum og réttindum starfsfólks. Þá kemur fram í starfsreglum tilnefningarnefndar Heima, sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu, að nefndin skuli hafa að leiðarljósi við mat á framboðum til stjórnar að samsetning hennar beri með sér fjölbreytni og breidd í hæfni, reynslu og þekkingu. Í samþykktum félagsins kemur einnig fram að tryggja skuli að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á innra eftirliti félagsins og hefur hún og forstjóri komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að tryggja sem best skilvirkni í starfsemi, áreiðanlegar fjárhagslegar upplýsingar, hlítu við lög og reglur og fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa til að tryggja skilvirkni og eftirlit. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fara yfir uppgjör m.a. hvort til staðar sé virkt innra eftirlit við gerð reikningsskila. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins og kannað hvort áhættur hafi verið skilgreindar sem tengjast reikningsskilaferlinu. Áhættustefna félagsins var staðfest í stjórn félagsins þann 20. júní 2024.

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Deloitte ehf. var kjórið endurskoðunarfélag félagsins á aðalfundi 12. mars 2024. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í félaginu. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt. Regluvörður félagsins er Esther Ýr Óskarsdóttir og staðgengill regluvarðar er Aldis Sif Bjarnhéðinsdóttir.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2024. Með árangursmatinu leggur stjórn mat á störf sín og verklag, verkefni og árangur auk veikleika og styrkleika. Dregin eru fram þau atriði sem stjórn telur að betur megi fara. Helstu matspættir eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna, stjórnarformanns og forstjóra. Stjórn leggur einnig mat á störf undirnefnda stjórnar, endurskoðunarnefndar og starfskjaranefndar, auk þess sem nefndirnar sjálfar framkvæma árangursmat á sínum störfum. Stjórn gerir aðgerðaráætlun í kjölfar árangursmatsins til að vinna úr þeim úrbótatækifærum sem fram komu með það að markmiði að auka árangur sinn, skilvirkni og fagmennsku í störfum. Fram kom að stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og að umræður væru opnar og gagnrýnar. Stjórnarmenn voru taldir vinna störf sín af fagmennsku og heilindum og búa yfir breiðri þekkingu og reynslu á þeim sviðum sem stjórnarstörf og rekstur félagsins tækju til. Einnig var samsetning stjórnar talin góð. Hlutverk stjórnar er talið vel skilgreint og verkefni hennar skýr og er áhersla lögð á stefnumótun og framtíðarsýn í störfum stjórnar.

Á árinu 2024 voru haldnir 32 stjórnarfundir og var hluti þeirra rafrænn. Sjö fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd og sjö í starfskjaranefnd. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndarmanna hafa mætt á alla fundi. Endurskoðunarnefnd boðar ytri endurskoðendur félagsins á fundi reglulega, auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundum þegar ársreikningur og sex mánaða árschlutareikningur eru til umfjöllunar. Helstu samskipti stjórnar og hluthafa eru á hluthafafundum félagsins, en einnig eiga sér stað samtöl og fundir milli hluthafafunda. Forstjóri er



formlegur talsmaður félagsins en getur veitt öðrum starfsmönnum félagsins tímabundna heimild til að tjá sig um afmarkaða þætti starfseminnar. Er það í samræmi við upplýsingastefnu félagsins sem var síðast staðfest af stjórn þann 20. júní 2024.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum. Á vefsíðu félagsins, www.heimar.is, er að finna sérstakt svæði tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum, undir flípanum Fjárfestar.



Ófjárhagslegar upplýsingar (óendurskoðað)

Um Heima

Heimar hf. („Heimar” eða „félagið”) er íslenskt hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland hf.). Heimar falla því undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. 66. gr. d. í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Heimar líta á sig sem framsækið fasteignafélag sem er eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi. Félagið einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi fólks. Umhverfis- og loftslagsmál hafa fengið aukna athygli á síðustu árum sem hefur breytt væntingum fjárfesta, leigutaka og annarra hagaðila. Hefur það haft áhrif á rekstur, starfsemi og viðskiptalíkan Heima, en fasteignir hafa mikil áhrif á umhverfi og lífsgæði fólks. Tugir þúsunda dvelja í eignum Heima daglega, hvort sem er við vinnu eða leik. Með skýrri stefnu í rekstri, skipulagi og nýbyggingum, ásamt samstarfi við leigutaka, geta Heimar stuðlað að betra, öruggara og ánægjulegra daglegu lífi fyrir fólk.

Heimar hafa lagt áherslu á að hafa sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins, en þar ber helst að nefna umhverfissvottanir fasteigna, þróun snjallsorps, aukinn fjölda hjólageymsla og rafhleðslustæða við fasteignir félagsins, græna leigusamninga, stafrænar lausnir, eins og t.d. rafrænar undirritanir samninga og rafræna útgáfu reikninga, ásamt þjónustuvef.

Í tilskipun Evrópusambandsins um upplýsingagjöf um sjálfbærni („CSRD”) er gerð krafa um að fyrirtæki geri tvöfalda mikilvægisgreiningu og var hún framkvæmd hjá Heimum árið 2023. Á árinu 2024 var unnið með niðurstöður þeirrar greiningar í samræmi við evrópska staðla um sjálfbærni („ESRS”), með það að markmiði að draga fram þá þætti sem félagið mun þurfa að gera grein fyrir samkvæmt staðlinum þegar hann tekur gildi hér á landi. Samhliða þeirri vinnu var lögð áhersla á að undirbúa félagið fyrir breytta og aukna sjálfbærniupplýsingagjöf og mun sú vinna halda áfram á árinu 2025 með hliðsjón af niðurstöðum tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar. Fyrstu skref í átt að sjálfbærnisráðgjöf sem uppfyllir kröfur ESRS verða tekin með útgáfu sjálfbærnisráðgjöf ársins 2024, þar sem fjallað verður um valda þætti út frá kröfum ESRS.

Heimar fengu síðla árs 2024 staðfesta skuldbindingu sína til Science Based Targets initiative („SBTi”) og munu innan tveggja ára birta markmið um minnkun kolefnisspors félagsins byggð á vísindalegri aðferðafræði SBTi. Sú vinna styður við kröfur CSRD og áðurnefnda ESRS staðla.

Heimar hafa skilgreint aðgerðir sem byggja á sjálfbærnistefnu félagsins og tryggja að stefnunni og markmiðum hennar sé framfylgt í rekstri félagsins. Félagið hefur einnig sett sér grænan fjárhagsramma innan fjárhagsáætlunar félagsins til að hraða árangri við að koma sjálfbærnimarkmiðum félagsins í verk. Gerð er grein fyrir því til hvaða aðgerða var gripið á rekstrarárinu 2024 í köflum um umhverfis- og félagslega sjálfbærni og stjórnarhætti. Nánar verður fjallað um árangur ársins 2024 í sjálfbærnisráðgjöf félagsins sem gefin verður út í mars 2025 og gerð aðgengileg á vefsíðu félagsins, www.heimar.is.

Sjálfbærnistefna

Sjálfbærnistefna Heima, staðfest af stjórn 20. júní 2024, er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Í stefnunni er lögð áhersla á að góðir og vandaðir stjórnarhættir séu viðhafðir í starfsemi félagsins þannig tryggt sé að starf stjórnar og starfsemi félagsins sé á hverjum tíma í samræmi við lög, reglugerðir og viðmið um góða stjórnarhætti.

Lögð er áhersla á sjálfbæra þróun sem miðar að því að fullnægja þörfum samtímans án þess að skerða möguleika komandi kynslóða á að fullnægja sínum þörfum. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi Heima leggur félagið áherslu á heildarsýn svo afleiðingar þeirra ákvarðana sem teknar eru séu fyrirsjáanlegar í sem víðasta samhengi. Sjálfbær þróun er metin út frá umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Félagið hefur sett sér mælanleg markmið í þessum þremur flokkum sem var unnið að á árinu 2024. Markmiðin eru endurskoðuð árlega með reynslu og árangur síðastliðins árs til hliðsjónar. Árangur í sjálfbærni er mældur með markvissum hætti og starfsfólk, viðskiptavinir og fjárfestar upplýst reglulega um markmið og þann árangur sem næst í fjárfestakynningum og í árs- og sjálfbærnisráðgjöf félagsins. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til langs tíma, en það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr hættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma lítið.



Félagið leggur áherslu á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Lögð er megináhersla á sjö heimsmarkmið sem daglegur rekstur þess hefur mest áhrif á og eru markmiðin eftirfarandi: Heilsa og velliðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbær orka, góð atvinna og hagvöxtur, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrg neysla og framleiðsla ásamt aðgerðum í loftslagsmálum. Sjá nánar um sjálfbærnistefnu, markmið og árangur ásamt aðgerðum í sjálfbærnisráðgjöf félagsins sem gefin verður ú tí mars og birt á vefsíðu þess, www.heimar.is

Umhverfisleg sjálfbærni

Heimar hafa á undanförunum árum farið í ýmsar aðgerðir og verkefni með það að leiðarljósi að minnka neikvæð umhverfisáhrif og auka umhverfisvitund innan félagsins, meðal leigutaka og samfélagsins í heild. Umhverfisvottanir fasteigna í eigu félagsins eru stór þáttur í því að greina þær áhættur sem hver fasteign skapar fyrir umhverfið og er staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Heimar sjá um rekstur í fasteignum í um þriðjungi eignasafns síns og er félagið því í einstakri aðstöðu til að minnka neikvæð umhverfisáhrif þeirra fasteigna.

Þeir umhverfisþættir sem metnir voru mikilvægastir hjá Heimum út frá tvöföldu mikilvægisgreiningunni eru orka og mildun loftslagsbreytinga. Í samræmi við kröfur ESRS verður því sérstök áhersla lögð á upplýsingagjöf um þá þætti í sjálfbærnisráðgjöf félagsins. Til viðbótar velur félagið að fjalla einnig um vatnsnotkun, hringrásarhagkerfið og úrgang þar sem umfang þess í starfsemi Heima er töluvert og mörg tækifæri til umbóta. Markmið félagsins í umhverfislegri sjálfbærni snúa m.a. að fyrrgreindum þáttum og verða endurskoðuð á árinu 2025 með tilliti til niðurstöðu úr tvöföldu mikilvægisgreiningunni og árangurs ársins. Markmið, árangur og langtíamarkmið í umhverfislegri sjálfbærni verða birt í sjálfbærnisráðgjöf félagsins fyrir árið 2024.

Félagið hefur sett sér markmið um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir og kolefnisjafna þá losun sem tengist starfsemi fyrirtækisins. Heimar hafa að auki skuldbundið sig til að setja markmið um minnkun losunar gróðurhúsalofttegunda samkvæmt SBTi aðferðafræðinni og fengið þá skuldbindingu samþykkt. Með hliðsjón af því er hafin vinna við að ná utan um fleiri þætti kolefnislosunar frá starfseminni, þá helst vegna umfangs 3, óbeinnar losunar frá virðisæðju félagsins. Gert er ráð fyrir að skila inn vísindalega nálguðum markmiðum til samþykktar til SBTi eigi síðar en á síðari hluta ársins 2026. Greint er frá umfangi 1, 2 og 3 í eignum í rekstri félagsins sem og eigin rekstri. Vinnu við kortlagningu umfangs 3 er ekki lokið, en tekist hefur að ná utan um kolefnisspor vegna útleigðra eigna í frálagi (e. downstream leased assets), þ.e. rafmagn og heitt vatn frá leigugeignum, í umfangi 3. Birtist það í töluverðri hækkun í losunarbókhaldi félagsins og tilfærslu milli umfangs 2 og 3. Þessar breytingar á umhverfisuppgjörinu eru hluti af vegferð Heima í að ná utan um alla losun félagsins, bæði beina og óbeina, í samræmi við kröfur SBTi og ESRS. Heimar kolefnisjafna losun frá eigin rekstri fyrir árið, þ.e. umfang 1, 2 og ferðir starfsmanna í umfangi 3. Nánar verður gert grein fyrir aðferðafræði og vinnu við kortlagningu kolefnisspors í sjálfbærnisráðgjöf félagsins sem birt verður á vefsíðu þess, www.heimar.is.

Heimar vilja nýta náttúruauðlindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að hámarka hlutfall endurnýjanlegrar orku. Framkvæmdastjórn félagsins staðfesti Orku- og vatnsstefnu þann 9. janúar 2025 sem miðar að því að lágmarka notkun félagsins á orku og vatni. Framkvæmdastjórn félagsins staðfesti jafnframt Endurvinnslustefnu þann 24. janúar 2025 sem miðar að því að auka endurvinnsluhlutfall sorps og minnka umfang. Félagið vill lágmarka innkaup og notkun á vörum sem eru skaðlegar umhverfinu og áhersla lögð á að draga úr magni sorps og hækka flokkunarhlutfall þess. Félagið er einnig með í gildi stefnu um endurnýjun kæliefna, sem samþykktar var af framkvæmdastjórn félagsins þann 24. janúar 2025. Þá er félagið með í gildi sjálfbæra innkaupastefnu sem samþykkt var af framkvæmdastjórn félagsins þann 27. janúar 2025.

Félagið hefur á síðustu árum unnið að umhverfisvottun fasteigna og í árslok 2024 hafði 38% eignasafnsins fengið BREAAAM In-Use umhverfisvottun. Áfram verður unnið að bæði nývottunum og endurvottunum eigna á árinu 2025. Lögð er áhersla á að minnka neikvæð umhverfisáhrif af rekstri í eignum Heima með því að hvetja og styðja viðskiptavinum í þeirri vegferð, m.a. með grænum leigusamningum þar sem lögð er áhersla á markmiðasetningu og árangursmat. Grænir leigusamningar, sem voru orðnir 19 í lok árs 2024, eru í stöðugri þróun hjá félaginu og er unnið að því að einfalda viðskiptavinum að bæði miðla og móttaka þær upplýsingar sem óskað er eftir á rafrænum vettvangi. Áframhaldandi áhersla verður lögð á innleiðingu grænna leigusamninga á árinu 2025.

Félagsleg sjálfbærni

Heimar leitast við að tryggja öruggt og heilbrigt umhverfi jafnt innanhúss og umhverfis fasteignir félagsins. Hjá Heimum er áhersla lögð á sjálfbær sjónarmið í skipulagsmálum og byggingum og þar með aukin lífsgæði og velliðan þeirra sem þar fara um. Samfélagslegir þættir eru einnig hafðir í huga við skipulag og þegar hugað er að vettvangi til aukinna samskipta félagsins við viðskiptavinum og aðra ytri hagaðila. Gerðar eru reglulegar starfsánægjukannanir hjá Heimum og leggur félagið áherslu á að huga að góðu og öruggu starfsumhverfi og fækkun veikindadaga starfsfólks. Að sama skapi eru gerðar reglulegar þjónustukannanir meðal viðskiptavina félagsins sem miða að því að bregðast við óskum viðskiptavina.



Í tvöföldu mikilvægisgreiningunni voru áhættuþættir félagslegrar sjálfbærni metnir. Markmið félagsins endurspeglar niðurstöður þeirrar greiningar og snúa m.a. að vinnuáðstæðum, jafnri meðferð og tækifærum fyrir öll. Þessi markmið eru endurskoðuð árlega með tilliti til mikilvægisgreiningar og árangurs á árinu.

Markmiðum í tengslum við félagslega þætti er ætlað að stuðla m.a. að góðri heilsu starfsfólks og starfsánægju, öruggu starfsumhverfi, að virða mannréttindi í allri virðiskeðju félagsins ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Langtíamarkmið félagsins er að starfsánægja sé 4,2 af 5,0 eða meira en hún mældist 4,4 á árinu 2024 sem er aukning frá síðustu tveimur árum.

Til að stuðla að öruggu starfsumhverfi starfsfólks eru t.d. haldin námskeið um eldvarnarhættu, skyndihjálp og námskeið um meðhöndlun vinnuvéla. Félagið er með í gildi starfs- og siðareglur, sem staðfestar voru af stjórn 28. ágúst 2024 og eru aðgengilegar á vefsíðu félagsins. Í reglunum er mælt fyrir um að starfsfólk skuli koma fram af fagmennsku og heiðarleika. Virðing, sanngirni, kurteisi og sæmd skulu einkenna öll samskipti við viðskiptavinum, samstarfsfólk og aðra sem stofnað er til viðskiptasambands við. Heimar virða mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins en til að festa í sessi mikilvægi þessa og sporna gegn áhættu á mannréttindabrotum gerir félagið ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja. Nýjum ákvæðum þess efnis hefur verið bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga. Verktökum er þannig gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og tryggja góðan aðbúnað á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum. Heimar eru með í gildi birgjastefnu, samþykkt af framkvæmdastjórn 27. janúar 2025, sem nær til allra stærri og/eða viðvarandi birgja félagsins. Stefnumni er ætlað að gefa góða mynd af því til hvers Heimar ætlast af þeim birgjum sem að félagið kaupir þjónustu af og/eða vörur, hvað varðar félagslega þætti, umhverfismál og stjórnarhætti.

Í viðleitni til þess að viðhalda jöfnum launum kynjanna er við ákvörðun launa og fríðinda hjá félaginu litið til ákvæða laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna. Viðmið sem lögð eru til grundvallar launaákvörðunum skulu ekki fela í sér kynjamismun. Gildandi jafnréttis- og jafnlaunastefnur voru staðfestar af stjórn þann 20. júní 2024. Félagið hlaut jafnlaunavottun eftir endurvottunaráttækt og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2024. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Niðurstaða jafnlaunagreiningar sýnir að laun karla árið 2023 voru 1,4% hærri en laun kvenna þegar búið er að taka tillit til leiðréttis launamunar. Úttekt vegna jafnlaunagreiningar fyrir 2024 mun fara fram í febrúar 2025. Í stjórn Heima fyrir starfsárið 2024-2025 voru þrjár konur (60%) og tveir karlar (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Markmið, árangur og langtíamarkmið í félagslegri sjálfbærni verða birt í sjálfbærnisráðgjafu félagsins fyrir árið 2024.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Heima eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland og samtökum atvinnulífsins, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar.

Heimar fengu árið 2024 viðurkenningu Stjórnvísis sem Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum 2023-2024.

Stjórn félagsins og undirnefndir hafa framkvæmt formlegt árangursmat vegna starfa sinna á árinu 2024. Með árangursmatinu leggur stjórn mat á störf sín og verklag, verkefni og árangur auk veikleika og styrkleika. Dregin eru fram þau atriði sem stjórn telur að betur megi fara. Helstu matsþættir eru stjórnarfundir, verkefni stjórnar, upplýsingagjöf, stefnumótun og framtíðarsýn, áhættustjórnun, störf stjórnarmanna, stjórnarformanns og forstjóra. Stjórn leggur einnig mat á störf undirnefnda stjórnar, endurskoðunarnefndar og starfskjaranefndar, auk þess sem nefndirnar sjálfar framkvæma árangursmat á sínum störfum. Stjórn gerir aðgerðaráætlun í kjölfar árangursmatsins til að vinna úr þeim úrbótatækifærum sem fram komu með það að markmiði að auka árangur sinn, skilvirkni og fagmennsku í störfum. Í árangursmatinu kom fram að stjórn taldi að allir stjórnarmenn hefðu tekið virkan þátt í stjórnarstörfum og að umræður væru opnar og gagnrýnar. Stjórnarmenn voru taldir vinna störf sín af fagmennsku og heilindum og búa yfir breiðri þekkingu og reynslu á þeim sviðum sem stjórnarstörf og rekstur félagsins tækju til. Einnig var samsetning stjórnar talin góð. Hlutverk stjórnar er talið vel skilgreint og verkefni hennar skýr og er áhersla lögð á stefnumótun og framtíðarsýn í störfum stjórnar.

Á árinu 2024 voru lykilmælikvarðar og markmið varðandi stjórnarhætti sett í samræmi við niðurstöður tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar þar sem fyrirtækjamening og birgjatengsl voru metin mikilvægust. Árangur í sjálfbærniþáttum tengdum stjórnarháttum má sjá í UFS tilvísunartöflu félagsins fyrir árið 2024 í sjálfbærnisráðgjafu félagsins. Ófjárhagsleg upplýsingagjöf félagsins, sem fram kemur í sjálfbærnisráðgjafu félagsins, tekur jafnframt mið af UFS leiðbeiningum útgefnum af Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum. Auk þessa er horft til CSRD og flokkunarreglugerðarinnar, sem hefur þegar tekið gildi á Íslandi, auk ESRS.

Félagið setti sér arðgreiðslustefnu upphaflega á árinu 2019 þar sem fram kemur að félagið stefni að því að greiða til hluthafa sinna sem nemur um þriðjungi hagnaðar næstliðins rekstrarárs, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Gildandi arðgreiðslustefna var staðfest af stjórn 3. febrúar 2025.



Finna má nánari upplýsingar um stjórnarhætti félagsins á vefsíðu félagsins, www.heimar.is, og í sjálfbæriskýrslu félagsins sem gefin verður út í mars 2025.

Upplýsingagjöf vegna flokkunarreglugerðar ESB

Heimar birta upplýsingar um hlutfall veltu, fjárfestingargjalda og rekstrargjalda fyrir þá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir, sbr. flokkunarreglugerð 2020/852/ESB (EU Taxonomy) sbr. lög nr. 25/2023. Samkvæmt reglugerðinni skal það gert án tillits til þess hvort viðkomandi starfsemi uppfyllir tæknileg viðmið reglugerðarinnar (*taxonomy eligible economic activity*). Félagið birtir einnig þessar upplýsingar fyrir þá þætti starfseminnar sem uppfylla öll viðmið reglugerðarinnar til að teljast umhverfislega sjálfbær (*taxonomy aligned economic activity*).

Hæf starfsemi Heima í skilningi reglugerðarinnar

Atvinnustarfsemi er sögð vera hæf ef hún er skilgreind í framseldum reglugerðum ESB, settum á grundvelli flokkunarreglugerðarinnar, um þau tæknilegu matsviðmið sem atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að teljast umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarkerfinu. Ef flokkunarkerfið nær yfir atvinnustarfsemi telst hún vera hæf starfsemi.

Framselda reglugerðin nr. 2021/2139/ESB fjallar um umhverfismarkmiðin mildun og aðlögun að loftslagsbreytingum. Samkvæmt reglugerðinni nær flokkunarkerfið til þeirrar atvinnustarfsemi sem er mikilvæg til að draga úr útblæstri gróðurhúsalofttegunda og styrkja viðnámsþol samfélagsins gegn áhrifum loftslagsbreytinga.

Aðalstarfsemi Heima felst í fjárfestingu, útleigu og rekstri atvinnuhúsnæðis. Starfsemi félagsins fellur því undir flokk 7.7 í reglugerðinni, sem tekur til kaupa og eignarhalds á byggingum. Þar undir falla m.a. fasteignakaup og eignarhald (NACE L68.1), sem og leiga og rekstur fasteigna í eigin eigu eða sem leigueignir (NACE L68.2).

Á grundvelli þessa fellur starfsemi Heima undir umhverfismarkmiðið mildun loftslagsbreytinga, og upplýsingagjöf félagsins byggir á því markmiði.

Viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi

Hér má finna samantekt yfir viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi undir flokki 7.7. Kaup og eignarhald á byggingum út frá mildun loftslagsbreytinga og aðlögunar að loftslagsbreytingum:

	MILDUN	AÐLÖGUN
Verulegt framlag	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfulli viðmið í þætti 7.1 Vöktun og mat á orkunýtingu	Aðlögunarlausnir í framkvæmd sem draga úr loftslagsáhættum Loftslagsáhættu- og veikleikamat Loftslagsframreikningar Aðlögunarlausnir sem komið er í framkvæmd
Valda ekki umtalsverðu tjóni	Starfsemin er í samræmi við viðmiðanir í flokkun loftslagstengdra hætta	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1 Vöktun og mat á orkunýtingu
Lágmarks verndarráðstafanir	Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr 2020/852/ESB meðal annars: Mannréttindi Spilling og mútur	Skattlagning Sanngjörn samkeppni

Áhersla Heima undanfarin ár hefur verið að draga úr loftslagsáhrifum eða milda loftslagsáhrif með markvissum aðgerðum, en minni þörf hefur verið á aðlögun. Starfsemi félagsins tengist því aðallega mildun loftslagsáhrifa.

Til þess að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þurfa byggingar, sem eru byggðar fyrir 31. desember 2020, annað hvort að vera með orkunýtingarvottorð samkvæmt tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga í flokki A, eða teljast til efstu 15% bygginga af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti. Að sama skapi þurfa stórar byggingar aðrar en íbúðarhúsnæði að vera reknar með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Nær allar byggingar í eignasafni Heima voru byggðar fyrir árslok 2020.



Verulegt framlag**Tilskipun ESB um orkunýtingu bygginga 2010/31/ESB**

Tilskipun 2010/31/ESB um orkunýtingu bygginga var tekin upp í gegnum EES-samninginn með ákvörðun sameiginlegru EES-nefndarinnar nr. 135/2022 frá 29. apríl 2022 en Ísland fékk tímabundna og skilyrta undanþágu frá beitingu hennar. Tilskipun 2010/31/ESB gildir því ekki um Ísland. Af þessu leiðir að engin formleg orkunýtingarvottorð fyrir byggingar eru gefin út hér á landi.

Af þessum sökum er því fyrir hendi ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Heima er snýr að því að sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (taxonomy aligned) þar sem ekki eru til upplýsingar eða viðmið um orkunýtingu fasteigna á Íslandi. Ekki eru fyrir hendi önnur tæknileg viðmið fyrir starfsemi Heima sem gera félaginu kleift að sýna fram á verulegt framlag til umhverfismarkmiða flokkunarreglugerðarinnar.

Unnið er að erindi til innsendingar í samráðsgátt Evrópusambandsins í gegnum EU Taxonomy Stakeholder Request Mechanism (samskiptagátt hagsmunaaðila) þar sem rök færð fyrir því hvernig BREEAM vottun gæti nýst til mats á orkunýtni fasteigna og þar með hvernig byggingar félagsins gætu fallið að flokkunarkerfinu þó stjórnmöld hafi enn ekki gefið út orkunýtingarvottorð.

Að valda ekki umtalsverðu tjóni

Samkvæmt almennum viðmiðum um að valda ekki umtalsverðu tjóni, sem fram koma í Viðbæti A við I. viðauka tæknilegu matsviðmiðanna, ber að meta og draga úr áhættu vegna loftslagsbreytinga. Í þessu samhengi hafa Heimar framkvæmt loftslagsáhættu- og veikleikamat á eignasafni félagsins, með skimun á efnislegri loftslagsáhættu í samræmi við leiðbeiningar viðbætisins.

Matið var framkvæmt á fasteignum félagsins á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri, sem samanlagt telja um 99% af heildarfermetrum eignasafnsins. Niðurstöður matsins leiddu í ljós að starfsemi félagsins er ekki í teljandi áhættu vegna loftslagstengdrar hættu, eins og hún er skilgreind í Viðbæti A.

Lágmarksverndarráðstafanir

Við mat á lágmarksverndarráðstöfunum samkvæmt flokkunarreglugerðinni er lögð áhersla á kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar sem eru meðal annars: mannréttindi, spilling og mútur, skattlagning og sanngjörn samkeppni.

a. Mannréttindi

Heimar leggja áherslu á að tryggja öryggi og stuðla að heilbrigðu umhverfi og vellíðan starfsfólks, viðskiptavina og gesta. Í sjálfbærnistefnu Heima kemur fram að félagið virðir mannréttindi sem eina af grundvallarstöðum samfélagsins og fylgir mikilvægum grunngildum er varða mannréttindi í allri sinni starfsemi og gerir sömu kröfu til birgja sinna. Félagið samþykkir ekki barna- og nauðungarvinnu í virðisdeðju sinni.

Félagið gerir ákveðnar kröfur til leigutaka, verktaka og birgja og hefur ákvæðum þess efnis verið bætt inn í staðlað form leigu-, verk- og þjónustusamninga. Þar kemur fram að tryggja skuli að starfsemi sé í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, brjóti ekki gegn almennum mannréttindum, svo sem réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað. Þá skuli einnig hafa að leiðarljósi ákvæði laga nr. 46/1980, um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum í starfsemi sinni. Verði leigutaki, verktaki eða birgi uppvís að ólögumætri vinnu barna, nauðungarvinnu, hvers kyns spillingu eða mútum af einhverju tagi eða annarri ólöglegri starfsemi áskilur félagið sé rétt til að slíta viðkomandi samningsbandi. Verktökum er gert að vinna að samfélags- og keðjuábyrgð m.a. með því að tryggja að starfsemi þeirra brjóti ekki gegn almennum mannréttindum s.s. réttindum á vinnumarkaði og góðum aðbúnaði á vinnustað ásamt því að sýna ábyrga hegðun í umhverfismálum.

Heimar eru með í gildi birgjastefnu, sem samþykkt var af framkvæmdastjórn þann 27. janúar 2025, sem nær til allra stærri og/eða viðvarandi birgja félagsins. Stefnunni er ætlað að gefa góða mynd af því til hvers Heimar ætlast af þeim birgjum sem að félagið kaupir þjónustu af og/eða vörur, hvað varðar félagslega þætti, umhverfismál og stjórnarhætti. Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði mannréttinda.

Eitt af markmiðum Heima tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Félagið hlaut jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2024. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Heimar uppfylla allar lagaskyldur er snúa að félagafrélsi og stofnun þeirra.

Heimar hafa innleitt reglur um vernd uppljóstrara sem eru aðgengilegar á vef félagsins. Markmið reglnanna er að stuðla að því að upplýst verði um lögbrot og aðra ámælisverða háttsemi og þannig megi minnka líkur á slíku háttætti. Þá er félagið með í gildi persónuverndarstefnur, bæði fyrir Heima og dótturfélög og svo fyrir starfsfólk Heima og dótturfélaga, sem tryggja vernd persónuupplýsinga og að vinnsla þeirra sé í samræmi við lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, sbr. síðari breytingar.



b. Spilling og mútur

Verklag innan félagsins einkennist af góðu viðskiptasiðferði, heilbrigðum viðskiptaháttum og ábyrgð. Með vandað viðskiptasiðferði að leiðarljósi er leitast við að koma ávallt fram af sanngirni og heilindum. Hvers kyns spinning, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi verður ekki liðin undir neinum kringumstæðum.

Í starfs- og siðareglum félagsins, sem voru samþykktar af stjórn 28. ágúst 2024, og eru aðgengilegar á vef félagsins, kemur fram að stjórnendur og starfsmenn skulu aldrei láta einkahagsmuni stangast á við hagsmuni félagsins eða viðskiptavini þess. Félagið hefur sett sér verkferla um þær aðgerðir sem gripið er til komi til brota á starfs- og siðareglum félagsins. Leigutakar, verktakar og birgjar eru upplýstir um afstöðu félagsins gagnvart spinningu og mútum en upplýsingar þess efnis má finna í stöðluðum leigu, verk-, og þjónustusamningsformum félagsins. Verði samningsaðili uppvís að ólögmati vinnu barna, nauðungarvinnu, hvers kyns spinningu eða mútum af einhverju tagi eða annarri ólöglegri starfsemi áskilur félagið sé rétt til að slíta viðkomandi samnings sambandi.

Hvorki Heimar né stjórnendur félagsins hafa gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á þessu sviði.

Heimar hafa í gildi áhættumat og verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakannana og auðkenningu á leigutaka félagsins sbr. lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun fyrirtækja. Stefna Heima hf. og dótturfélaga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka var staðfest af framkvæmdastjórn 10. desember 2024. Áreiðanleikakannanir eru framkvæmdar á öllum viðskiptaaðilum Heima áður en stofnað er til viðvarandi samningssambands.

c. Skattamál

Heimar starfa á Íslandi, greiða eingöngu skatta á Íslandi og haga skattamálum sínum í samræmi við lög og reglur.

Heimar líta á skattaáhrættu sem hvers kyns óvissu sem stafar af túlkun skattalaga eða framkvæmd þeirra í rekstrarlegum eða skattalegum skilningi, sem geta haft slæm áhrif á samstæðuna fjárhagslega eða orðsporslega. Öll félög í samstæðu Heima eru með skattalegt lögheimili á Íslandi. Í viðskiptum við tengda aðila er meginreglum OECD um armslengdarkör fylgt og skattar greiddir þar sem verðmætin verða til.

Þó félagið hafi ekki sett sér opinbera skattastefnu þá er félagið með til staðar skýrar reglur um vernd uppljóstrara sem starfsfólk getur notað til að miðla upplýsingum um óeskillega hegðun/aðgerðum t.a.m. á sviði skattamála, stefnuna má sjá á heimasíðu félagsins, www.heimar.is

Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði skattamála.

d. Samkeppnismál

Heimar eru með í gildi samkeppnisstefnu, sem samþykkt var af stjórn félagsins 20. júní 2024 og er aðgengileg á vef félagsins. Í samkeppnisstefnu Heima kemur fram að félagið einsetur sér að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi sinni. Með samkeppnisstefnunni vill félagið tryggja að samstæðan starfi ávallt á grundvelli heiðarlegrar samkeppni sem stunduð er í samræmi við samkeppnislög. Samkeppnisstefnuna stendur til að uppfæra nú í byrjun árs 2025. Á árinu 2024 voru stjórnendur með fræðslu um helstu lög og reglur sem gilda í samkeppnismálum og einnig um þær skyldur sem hvíla á félaginu, stjórnendum og starfsfólki. Heimar tileinkar sér góða viðskiptahætti í samræmi við lög og reglur til að fyrirbyggja háttsemi sem gæti brotið gegn samkeppnislögum og þær alvarlegu afleiðingar sem slíkt hefði í för með sér.

Heimar hafa ekki gerst brotlegir við löggjöf eða reglur á sviði samkeppnismála.

e. Helstu niðurstöður

Það er mat félagsins að flokkunarkerfi flokkunarreglugerðar ESB nái yfir alla starfsemi félagsins (taxonomy eligible). Þó er ekki hægt að sýna fram á með fullnægjandi gögnum hversu stórt hlutfall starfseminnar telst umhverfislega sjálfbær í ljósi þess að tilskipun um orkunýtingu bygginga hefur ekki verið innleidd á Íslandi.

Margir áfangar í sjálfbærnivægingferð Heima frá síðustu árum eru mikilsverðir. Sem dæmi má nefna BREEAM In-Use vottanir og snjallsorp í stærstu eignum Heima, uppsetning rafhleðslustæða, græna leigusamninga og jafnlaunavottun. Lögð er áhersla á að samþætta Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og rekstur félagsins og mun félagið halda því áfram til framtíðar. Þá er það mat félagsins að það uppfylli aðrar kröfur flokkunarreglugerðarinnar er snúa að mildun loftslagsáhrifa, það er að valda ekki umtalsverðu tjóni og lágmarksverndarráðstafanir.

Umhverfisvottaðar fasteignir Heima

Umhverfisvottanir fasteigna spila stórt hlutverk í að minnka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem fasteignir félagsins hafa. Í dag eru um 38% af eignasafni félagsins vottuð og eru það eignirnar Smáralind, Egilshöll, Katrínartún 2, Borgartún 8-16 og nú síðast Áslandsskóli. Með umhverfisvottun fasteigna er m.a. hægt að greina þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðum og kröfum í rekstri fasteigna. Vottunin auðveldar upplýsingagjöf til leigutaka um rekstrarþætti eins og orkunotkun og sorpflokkun sem æ meiri eftirspurn er eftir.



Allar umhverfisvottaðar eignir Heima uppfylla skilyrði til verulegs framlags til mildunar fyrir utan flokkun eigna skv. orkunýtingartilskipuninni.

Lykilmælikvarðar

Evrópusambandið hefur gefið út leiðbeiningar um útreikning á lykilmælikvörðum í framseldri reglugerð 2021/2178/ESB og Heimar fylgir þeim leiðbeiningum. Ársreikningur samstæðunnar er birtur í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) líkt og fram kemur í skýringu 2 í ársreikningi Heima. Útreikningar á lykilmælikvörðum eru birtir á samstæðugrundvelli þar sem innri viðskiptum hefur verið eytt út til að forðast tvítalningu. Eftirfarandi aðferðafræði var notuð við útreikninga á lykilmælikvörðum, veltu, fjárfestingagjöldum og rekstrargjöldum, sem birt eru í töflum á bls. 47-49.

a. Velta

Tekjur Heima eru að langstærstum hluta vegna útleigu fasteigna og reksturs þeirra sem fellur undir flokkunarkerfi Evrópusambandsins. Mat félagsins er að allar rekstrartekjur, sem eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við samninga á leigutíma falli undir flokk 7.7. og er um að ræða rekstrartekjur í samræmi við skýringu 4 í ársreikningi.

b. Fjárfestingargjöld

Til fjárfestinga sem falla undir flokkunarkerfið teljast beinar fjárfestingar í fjárfestingareignum félagsins vegna fjárfestinga og endurbóta, líkt og fram kemur í skýringu 10 í ársreikningi. Um er að ræða heildarfjárfestingu ársins 2024 án afskrifta og matsbreytingar ársins. Þær fjárfestingar sem flokkunarkerfið nær ekki yfir eru eignir til eigin nota, sem samanstanda af húseignum, bifreiðum og búnaði sem tengist ekki útleigu einstakra eigna og koma fram í skýringu 11 í ársreikningi.

c. Rekstrargjöld

Til rekstrargjalda sem falla undir flokkunarkerfi Evrópusambandsins telst beinn kostnaður sem ekki er færður til eignar, en tengist viðhaldi og rekstri á fjárfestingareignum félagsins á rekstrarárinu 2024. Talin eru með öll bein útgjöld sem varða daglegt viðhald og rekstur, þar með talinn launakostnaður, sem nauðsynleg eru til að tryggja áframhaldandi og skilvirkan rekstur eignanna. Rekstrargjöld sem tengjast starfsemi og eignum sem falla ekki undir flokkunarkerfið varða viðhald og viðgerðir á öðrum varanlegum rekstrarfjármunum í eigu félagsins.



Upplýsingar um veltu:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heldarveita (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarfjárfestir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur/ starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreytingar- starfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (6)	Væðing og sjávarauðindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Lífraðleg fjölbreytni og viskerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingunum (12)	Væðing og sjávarauðindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Lífraðleg fjölbreytni og viskerfi (16)					
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																	
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																				
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%	AEV		
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)(A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	AEV	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	14.837.273.182,00	100%																	
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		14.837.273.182,00	100%																	
Alls (A.1+A.2)		14.837.273.182,00	100%																	
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,00	0%																	
Alls (A+B)		14.837.273.182,00	100%																	

Upplýsingar um rekstrargjöld:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvæla (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Flokkur/starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyti ngar-starfemi)" (21)			
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)							
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T			
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR			100%																			
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																						
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%					
Rekstrargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	0%	0%			
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																						
Kaup og eignarhald á byggingum		7.7	962.820.559,00	100%																		
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)			962.820.559,00	100%																		
Alls (A.1+A.2)			962.820.559,00	100%																		
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																						
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)			0,00	0%																		
Alls (A+B)			962.820.559,00	100%																		



Upplýsingar um fjárfestingargjöld:

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvella (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lagnmarks vendarðóstaflarir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N(18)**	Flokkur/ starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyti ngrarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Væðing og sjávarauðindir (7)	Hringrásarþagkerfið (8)	Mengun (9)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Væðing og sjávarauðindir (13)	Hringrásarþagkerfið (14)	Mengun (15)	Líffræðileg fjölbreytni og vísikerfi (16)				
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR				100%															
A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%								0%		
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Já	Já	Já	Já	Já	Já	Já	0%	0%	0%
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	3.505.540.026,00	100%																
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		3.505.540.026,00	100%																
Alls (A.1+A.2)		3.505.540.026,00	100%																
B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																			
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0,00	0%																
Alls (A+B)		3.505.540.026,00	100%																



Upplýsingar um starfsemi í tengslum við kjarnorku og jarðgas:

Lína	Starfsemi sem tengist kjarnorku	
1	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna rannsókna, þróunar, sýniverkefna og uppbyggingar á nýjungum í raforkuframleiðslustöðvum sem framleiða orku úr kjarnorkuvinnslu með lágmarksúrgangi frá hringrás eldsneytis.	NEI
2	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar og öruggs reksturs nýrra kjarnorkuvirkja fyrir framleiðslu á raforku eða vinnslu á varma, þ.m.t. vegna fjarhitunar eða iðnaðarferla á borð við vetnisframleiðslu, ásamt öryggisuppfærslum á þeim með notkun bestu aðgengilegu tækni.	NEI
3	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna öruggs reksturs kjarnorkuvirkja í rekstri sem framleiða raforku eða vinna varma, þ.m.t. vegna fjarhitunar eða iðnaðarferla á borð við vetnisframleiðslu úr kjarnorku, ásamt öryggisuppfærslum.	NEI
	Starfsemi sem tengist jarðgasi	
4	Fyrirtækið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar eða reksturs raforkuframleiðslustöðva sem framleiða raforku með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI
5	Félagið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna uppbyggingar, endurnýjunar og reksturs samþættra varma-/kæli- og orkuframleiðslustöðva með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI
6	Félagið annast, fjármagnar eða er með áhættuskuldbindingar vegna byggingar, endurnýjunar og reksturs varmaframleiðslustöðva sem framleiða varma/kæla með notkun loftkennds jarðefnaeldsneytis.	NEI



Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila (óendurskoðað)

Nafn fyrirtækis	Heimar hf.
Lögformleg skráning fyrirtækis	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækis	Ísland
Aðsetur fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Aðalstarfsstöð fyrirtækis	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Land aðalstarfsstöðvar	Ísland
Lýsing á starfsemi félagsins	Grunnpættir viðskiptalíkans félagsins eru í útleigu atvinnuhúsnæðis til félaga og stofnana (B2B)
Nafn móðurfélags	Heimar hf.
Heiti endanlegs móðurfélags	Heimar hf.

