

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2020

Heimavellir hf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8
Ársfjórðungayfirlit	13

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur Heimavalla hf. er eign, sala, leiga og rekstur fasteigna, kaup, sala og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Samandreginn árs hlutareikningur hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fimm dótturfélaga þess. Árs hlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2020 nam 52,4 millj. kr. (2019: 93,2 millj. kr.) . Eigið fé nam í marslok 2020, 20.042 millj. kr. (árslok 2019: 20.056 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 11.115,7 millj.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 38,1 % í marslok 2020.

Félagið Fredensborg ICE ehf. átti í marslok 73,94% af útgefnu hlutafé félagsins. Þann 6. apríl síðastliðinn birti Fredensborg ICE ehf. yfirtökutilboð í útistandandi hlutabréf félagsins. Tilboðið gildir í 10 vikur og rennur út þann 15. júní næstkomandi. Verðið í yfirtökutilboðinu er 1,50 kr. fyrir hvern hlut í Heimavöllum hf. Eftir uppgjör tilboðsins hyggst Fredensborg ICE ehf. afskrá hlutafé Heimavalla hf. af skipulögðum verðbréfamarkaði.

Að beiðni Fredensborg ehf. hefur stjórn Heimavalla hf. boðað til hluthafafundar þann 14. maí. Á fundinum verður kosið um breytingu á samþykktum félagsins sem miðar að því að fækka stjórnarmönnum úr fimm í þrjá. Í framhaldi verður kosin ný stjórn.

Óljóst er hvaða áhrif Covid-19 faraldurinn mun hafa á rekstur og eignasafn félagsins til skemmri eða lengri tíma. Félagið býr að því að vera með dreift eignasafn og góða lausafjárstöðu. Afkoma ársins mun ráðast af því hvernig faraldurinn þróast á næstu mánuðum og áhrifum hans á íslenskt efnahagslíf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2020, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 31. mars 2020.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárs hlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. maí 2020

Stjórn:

Erlendur Magnússon

Halldór Kristjánsson

Árni Jón Pálsson

Hildur Árnadóttir

Rannveig Eir Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Leigutekjur	3	794.442	897.707
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(240.205)	(234.669)
Hreinar leigutekjur		<u>554.237</u>	<u>663.038</u>
Aðrar tekjur		1.271	0
Annar rekstrarkostnaður		(75.930)	(124.026)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		479.578	539.012
Sölu(tap) -hagnaður fjárfestingareigna	7	(9.722)	132.587
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	<u>44.936</u>	<u>33.789</u>
Rekstrarhagnaður		514.792	705.388
Fjármunatekjur		17.627	14.465
Fjármagnsgjöld		(466.986)	(603.328)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>(449.359)</u>	<u>(588.863)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		65.433	116.525
Tekjuskattur		(13.087)	(23.305)
Hagnaður tímabilsins		<u><u>52.346</u></u>	<u><u>93.220</u></u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2020

	Skýr.	31.3.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	7,9	45.715.443	45.299.393
Fjárfestingareignir í byggingu	8	263.417	370.211
Rekstrarfjármunir		24.993	27.541
Skuldabréfaeign		22.500	42.982
Fastafjármunir		46.026.353	45.740.127
Viðskiptakröfur		29.320	15.725
Fjárfestingareignir í sölumeðferð		2.917.695	4.652.958
Aðrar skammtímaskröfur	10	1.009.566	1.801.226
Handbært fé		2.578.684	1.740.164
Veltufjármunir		6.535.265	8.210.073
Eignir samtals		52.561.618	53.950.200
Eigið fé			
Hlutfé		11.115.668	11.163.998
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		408.606	584.633
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		8.511.397	8.300.631
Eigið fé	11	20.041.995	20.055.586
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattskuldbinding		2.948.792	2.935.705
Leiguskuldir	9	707.101	717.539
Vaxtaberandi skuldir	12	27.527.757	28.607.088
Langtímaskuldir og skuldbindingar		31.183.650	32.260.332
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	435.058	387.590
Aðrar skammtímaskuldir	13	900.915	1.246.692
Skammtímaskuldir		1.335.973	1.634.282
Skuldir samtals		32.519.623	33.894.614
Eigið fé og skuldir samtals		52.561.618	53.950.200

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. mars 2019						
Eigið fé 1. janúar 2019	11.251.398	1.155.558	6.324	6.383.004	0	18.796.284
Heildarhagnaður tímabilsins					93.220	93.220
Fært á bundið eigið fé				261.510 (	261.510)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(168.290)			168.290	0
Eigið fé 31. mars 2019	11.251.398	987.268	6.324	6.644.514	0	18.889.504
1. janúar - 31. mars 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020	11.163.998	584.633	6.324	8.300.631	0	20.055.586
Heildarhagnaður tímabilsins					52.346	52.346
Fært á bundið eigið fé				210.766 (	210.766)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(158.420)			158.420	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Endurkaup hlutabréfa	(48.330)	(17.607)				(65.937)
Eigið fé 31. mars 2020	11.115.668	408.606	6.324	8.511.397	0	20.041.995

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður tímabilsins		52.346	93.220
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap(hagnaður) fjárfestingareigna	7	9.722 (	132.587)
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	44.936) (	33.789)
Afskriftir leigueigna og rekstrarfjármuna		5.537	11.209
Hrein fjármagnsgjöld		449.359	588.863
Tekjuskattur		13.087	23.305
		<u>485.115</u>	<u>550.221</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun)	(	29.356) (	13.811)
Skammtímaskuldir, hækkun		51.836	18.002
		<u>22.480</u>	<u>4.191</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>507.595</u>	<u>554.412</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		17.627	14.465
Greidd vaxtagjöld	(	254.566) (	434.253)
Handbært fé frá rekstri		<u>270.656</u>	<u>134.624</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	1.313.326) (	1.599.644)
Söluverð fjárfestingareigna	7	3.174.658	2.331.774
Skuldabréfaeign, breyting		20.482	48
Fjárfestingarhreyfingar		<u>1.881.814</u>	<u>732.178</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Endurkaup eigin hlutabréfa	(	65.937)	0
Tekin ný vaxtaberandi lán	12	5.087.402	4.389.723
Afborganir vaxtaberandi lána	12 (	6.335.415) (	5.529.504)
Skammtímalán, breyting	12	0	565.038
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.313.950)</u> (	<u>574.743)</u>
Hækkun á handbæru fé		838.520	292.059
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.740.164</u>	<u>1.171.714</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>2.578.684</u>	<u>1.463.773</u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., HV900 ehf., B Þ 14 - 16 ehf. og Heimavalla rekstrarfélags ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árshlutareikninginn þann 7. maí 2020.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimavellir.is.

Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskýldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

c. Starfrækslugjaldmiðill

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2020	2019
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Höfuðborgarsvæðið	48,0%	44,1%
Austurland	2,5%	3,0%
Norðurland	7,4%	8,0%
Suðurland	2,8%	4,9%
Suðurnes	38,7%	36,5%
Vestfirðir	0,0%	0,3%
Vesturland	0,6%	3,2%
	100,0%	100,0%

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2020	2019
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld	78.061	89.670
Viðhald og endurbætur	57.303	31.727
Vátryggingar	13.227	14.518
Laun og launatengd gjöld	28.325	24.987
Rafmagn og hiti	29.496	36.233
Annar rekstrarkostnaður	33.793	37.534
	<u>240.205</u>	<u>234.669</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	41.585	73.245
Stjórnarlaun	6.950	6.255
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.923	9.579
Önnur launatengd gjöld	8.025	4.071
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>63.483</u>	<u>93.150</u>

Laun og launatengd gjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi í eftirtöldum liðum:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	28.325	24.987
Annar rekstrarkostnaður	35.158	68.163
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>63.483</u>	<u>93.150</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé	16.723	12.787
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	904	1.678
	<u>17.627</u>	<u>14.465</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	457.069	589.909
Vaxtagjöld af leiguskuldum	8.852	9.935
Önnur fjármagnsgjöld	1.065	3.484
	<u>466.986</u>	<u>603.328</u>

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	31.3.2020			31.12.2019
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals	Fjárfestingar- eignir
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	44.579.237	720.156	45.299.393	53.938.412
Fjárfesting á árinu	35.291		35.291	563.876
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	987.216		987.216	4.740.976
Selt á árinu	(134.260)		(134.260)	(7.586.794)
Uppreikningur verðbóta		(103)	(103)	2.493
Breytingar vegna seldra eigna		(6.603)	(6.603)	(66.702)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	10.584		10.584	341.948
Matsbreyting fjárfestingareigna	44.936		44.936	1.695.137
Afskrifað á árinu		(2.990)	(2.990)	(11.826)
Millifært, fjárfestingareignir í sölumeðferð	(518.021)		(518.021)	(8.318.127)
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>45.004.983</u>	<u>710.460</u>	<u>45.715.443</u>	<u>45.299.393</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:	31.03.2020	31.12.2019
Stofnverð fjárfestingareigna	32.439.800	32.089.952
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	12.565.183	12.489.285
Fjárfestingareignir í lok tímabils	45.004.983	44.579.237

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:

Höfuðborgarsvæðið	24.597.154	24.259.046
Austurland	694.402	730.950
Norðurland	3.424.234	3.393.771
Suðurland	1.093.210	1.112.792
Suðurnes	14.942.392	14.826.198
Vesturland	253.591	256.480
Fjárfestingareignir í lok tímabils	45.004.983	44.579.237

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila, ef samstæðan seldi eignina, kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 164 íbúðir við Hlíðarenda. 94 íbúðir hafa verið afhentar og boðnar til sölu í marslok 2020. Gert er ráð fyrir að byggingu allra íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í marslok 2020 eru 70 íbúðir enn í byggingu. Heildarfjárhæð kaupsamninga vegna þeirra nemur 3.538 millj. kr. og hefur samstæðan greitt 263 millj. kr.

	31.03.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	370.211	1.232.941
Fjárfesting á árinu	880.422	3.878.246
Millifært á fjárfestingareignir	(987.216)	(4.740.976)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils	263.417	370.211

9. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

Í marslok 2020 eru 79 fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni. Fasteignirnar eru metnar á væntu söluvirði að frádregnum sölukostnaði.

Fjárfestingareignir í sölumeðferð í ársbyrjun	4.652.958	0
Millifært, fjárfestingareignir í sölumeðferð	518.021	8.357.554
Selt á árinu	(2.232.978)	(3.774.937)
Sölu(tap)hagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	(20.306)	70.341
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í lok tímabils	2.917.695	4.652.958

Áhvílandi vaxtaberandi skuldir á fjárfestingareignum í sölumeðferð nema 1.008 millj. kr í marslok 2020.

10. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	921.616	1.729.037
Skammtímaskuldabréf	47.853	53.401
Fyrirframgreiddur kostnaður	32.284	15.911
Aðrar skammtímakröfur	7.813	2.877
Aðrar skammtímakröfur samtals	1.009.566	1.801.226

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok mars 2020. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutfjár á móti ójöfnuðu eigin fé.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár.

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	31.3.2020	31.12.2019
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	28.994.678	33.922.029
Lántaka	5.112.172	8.916.474
Lántökukostnaður ársins	(24.770)	(98.042)
Verðbætur ársins	188.645	711.713
Afborganir ársins	(6.335.415)	(14.589.736)
Lotun lántökukostnaðar	27.505	132.240
Staða í lok tímabils	27.962.815	28.994.678
Þróun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	0	779.611
Lántaka á árinu	0	1.488.000
Afborganir ársins	0	(2.267.611)
Staða í lok tímabils	0	0
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,65%-4,95% / 3,90%-5,10%	10.584.088	15.310.973
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	12.216.003	9.952.276
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91%	3.000.000	3.000.000
Óverðtryggð skuldabréf, vx.5,30%-5,64% / 7,40 - 8,40%	2.340.148	913.810
Lántökukostnaður	(177.424)	(182.381)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	27.962.815	28.994.678
Næsta árs afborgun	(435.058)	(387.590)
Langtímaskuldir samtals	27.527.757	28.607.088
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	435.058	387.590
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	435.058	387.590

Skýringar, frh.:

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.03.2020	31.12.2019
Viðskiptaskuldir	104.439	81.057
Áfallnir vextir	537.786	457.072
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	258.690	310.951
Aðrar skammtímaskuldir	0	397.613
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	900.915	1.246.693

14. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fimm talsins í marslok 2020 en dótturfélagið Heimavellir XX ehf. var sameinað dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við ársbyrjun. Dótturfélögin greinast þannig:

	Eignarhlutur 2020	Eignarhlutur 2019
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	-	100%
HV 900 ehf., Reykjavík	100%	100%
BÞ 14 - 16 ehf.	100%	100%
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

Ársfjórðungayfirlit

	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019
Leigutekjur	794.442	804.708	818.821	851.003	897.707
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(240.205)	(217.492)	(224.651)	(274.182)	(234.669)
Hreinar leigutekjur	554.237	587.216	594.170	576.821	663.038
Aðrar tekjur	1.271	2.358	2.932	0	0
Annar rekstrarkostnaður	(75.930)	(82.199)	(83.491)	(85.409)	(124.026)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	479.578	507.375	513.611	491.412	539.012
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(9.722)	136.873	84.862	57.968	132.587
Matsbreyting fjárfestingareigna	44.936	948.990	671.072	41.286	33.789
Rekstrarhagnaður	514.792	1.593.238	1.269.545	590.666	705.388
Fjármunatekjur	17.627	11.525	8.015	10.439	14.465
Fjármagnsgjöld	(466.986)	(612.272)	(573.374)	(714.063)	(603.328)
Hrein fjármagnsgjöld	(449.359)	(600.747)	(565.359)	(703.624)	(588.863)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	65.433	992.491	704.186	(112.958)	116.525
Tekjuskattur	(13.087)	(197.635)	(140.919)	22.592	(23.305)
Hagnaður (tap) og					
- heildarhagnaður (tap) tímabilsins.....	52.346	794.856	563.267	(90.366)	93.220