

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2019

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    |
| Eiginfjáryfirlit .....                                   | 6    |
| Sjóðstreymisyfirlit .....                                | 7    |
| Skýringar .....  | 8    |

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Samandregni árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og sex dótturfélaga þess. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

## Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019 nam 93,2 millj. kr. ( 2018: 99,0 millj. kr.) . Eigið fé nam í marslok 2019, 18.889,5 millj. kr. ( árslok 2018: 18.796,3 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 11.251,4 millj.kr. Eiginfjárhluftall félagsins var 32,9 % í marslok 2019.

Á aðalfundi félagsins þann 14. mars 2019 var samþykkt tillaga þess efnið að hlutabréf Heimavalla hf. yrðu tekin úr viðskiptum á aðalmarkaði NASDAQ Iceland. Kauphöllin hafnaði beiðni félagsins þann 17 apríl sl. Jafnfram lagði AU 3 ehf. fram valfrjálst tilboð til hluthafa í hluti þeirra í félaginu á verðinu 1,30 kr. á hvern hlut. Tilboðið gildir til 24 maí næstkomandi og tekur til allt að 27% hlutfjár í Heimavöllum hf.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 31. mars 2019.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn 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 samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 16. maí 2019

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 31. mars 2019

|   | Skýr. | 2019<br>1.1.-31.3. | 2018<br>1.1.-31.3. |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Leigutekjur .....                                 | 3     | 897.707            | 906.278            |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....        | 4     | ( 234.669)         | ( 275.705)         |
| Hreinar leigutekjur                               |       | 663.038            | 630.573            |
| <br>Annar rekstrarkostnaður .....                 |       | ( 124.026)         | ( 97.108)          |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b> |       | 539.012            | 533.465            |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....             | 7     | 132.587            | 48.450             |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....             | 7     | 33.789             | 197.568            |
| <b>Rekstrarhagnaður .....</b>                     |       | 705.388            | 779.483            |
| Fjármunatekjur .....                              |       | 14.465             | 2.194              |
| Fjármagnsgjöld .....                              |       | ( 603.328)         | ( 657.902)         |
| Hrein fjármagnsgjöld                              | 6     | ( 588.863)         | ( 655.708)         |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....                   |       | 116.525            | 123.775            |
| Tekjuskattur .....                                |       | ( 23.305)          | ( 24.755)          |
| <b>Hagnaður tímabilsins .....</b>                 |       | 93.220             | 99.020             |

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

# Efnahagsreikningur 31. mars 2019

|   | Skýr. | 31.3.2019                | 31.12.2018               |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eignir</b>                                 |       |                          |                          |
| Fjárfestingareignir .....                     | 7,9   | 52.910.437               | 53.142.221               |
| Fjárfestingareignir í byggingu .....          | 8     | 827.724                  | 1.232.941                |
| Rekstrarfjármunir .....                       |       | 29.003                   | 33.442                   |
| Skuldabréfaeign .....                         |       | 20.800                   | 20.848                   |
| Fastafjármunir                                |       | <u>53.787.964</u>        | <u>54.429.452</u>        |
| Viðskiptakröfur .....                         |       | 28.778                   | 24.007                   |
| Aðrar skammtímakröfur .....                   | 10    | 2.073.104                | 1.201.513                |
| Handbært fé .....                             |       | 1.463.773                | 1.171.714                |
| Veltufjármunir                                |       | <u>3.565.655</u>         | <u>2.397.234</u>         |
| <b>Eignir samtals</b>                         |       | <u><u>57.353.619</u></u> | <u><u>56.826.686</u></u> |
| <b>Eigið fé</b>                               |       |                          |                          |
| Hlutfé .....                                  |       | 11.251.398               | 11.251.398               |
| Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár ..... |       | 987.268                  | 1.155.558                |
| Lögbundinn varasjóður .....                   |       | 6.324                    | 6.324                    |
| Bundinn hlutdeildarreikningur .....           |       | 6.644.514                | 6.383.004                |
| Óráðstafað eigið fé .....                     |       | 0                        | 0                        |
| Eigið fé                                      | 11    | <u>18.889.504</u>        | <u>18.796.284</u>        |
| <b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>      |       |                          |                          |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                 |       | 2.619.742                | 2.596.437                |
| Leiguskuldir .....                            | 9     | 794.476                  | 0                        |
| Vaxtaberandi skuldir .....                    | 12    | 32.501.602               | 33.431.652               |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar             |       | <u>35.915.820</u>        | <u>36.028.089</u>        |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                       |       |                          |                          |
| Vaxtaberandi skuldir .....                    | 12    | 1.797.969                | 1.269.989                |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                  | 13    | 750.326                  | 732.324                  |
| Skammtímaskuldir                              |       | <u>2.548.295</u>         | <u>2.002.313</u>         |
| Skuldir samtals                               |       | <u>38.464.115</u>        | <u>38.030.402</u>        |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>            |       | <u><u>57.353.619</u></u> | <u><u>56.826.686</u></u> |

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

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2019

|                                   | Hlutfé            | Yfirverðs-<br>reikningur<br>innborgaðs<br>hlutafjár | Lög-<br>bundinn<br>varasjóður | Bundinn<br>hlutdeildar-<br>reikningur | Óráðstafað<br>(ójafnað)<br>eigið fé | Eigið fé<br>samtals |
|-----------------------------------|-------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>1. janúar - 31. mars 2018</b>  |                   |   |                               |                                       |                                     |                     |
| Eigið fé 1. janúar 2018 .....     | 10.282.420        | 1.470.265   | 6.324                         | 5.828.412                             | 0                                   | 17.587.421          |
| Heildarhagnaður tímabilsins ..... |                   |   |                               |                                       | 99.020                              | 99.020              |
| Fært á bundið eigið fé .....      |                   |   |                               | 131.264 (                             | 131.264)                            | 0                   |
| Yfirverðsreikningi jafnað .....   |                   | ( 32.244)   |                               |                                       | 32.244                              | 0                   |
| Eigið fé 31. mars 2018 .....      | <u>10.282.420</u> | <u>1.438.021</u>                                    | <u>6.324</u>                  | <u>5.959.676</u>                      | <u>0</u>                            | <u>17.686.441</u>   |
| <b>1. janúar - 31. mars 2019</b>  |                   |   |                               |                                       |                                     |                     |
| 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 .....      | <u>11.251.398</u> | <u>987.268</u>                                      | <u>6.324</u>                  | <u>6.644.514</u>                      | <u>0</u>                            | <u>18.889.504</u>   |

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

# Sjóðstreymisýfirlit

## 1. janúar til 31. mars 2019

|  | Skýr. | 2019       | 2018         |
|--|-------|------------|--------------|
|  |       | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3.   |
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                        |       |            |              |
| Heildarhagnaður tímabilsins .....                |       | 93.220     | 99.020       |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: |       |            |              |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....            | 7 (   | 132.587)   | ( 48.450)    |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....            | 7 (   | 33.789)    | ( 197.568)   |
| Afskriftir leigueigna og rekstrarfjármuna .....  |       | 11.209     | 4.558        |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                       |       | 588.863    | 655.708      |
| Tekjuskattur .....                               |       | 23.305     | 24.755       |
|  |       | 550.221    | 538.023      |
| Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:      |       |            |              |
| Skammtímakröfur, (hækkun) .....                  | (     | 13.811)    | ( 20.600)    |
| Skammtímaskuldir, hækkun(lækkun) .....           |       | 18.002     | ( 17.483)    |
|  |       | 4.191      | ( 38.083)    |
| Handbært fé frá rekstri án vaxta                 |       | 554.412    | 499.940      |
| Innborgaðar vaxtatekjur .....                    |       | 14.465     | 2.194        |
| Greidd vaxtagjöld .....                          | (     | 434.253)   | ( 422.552)   |
| Handbært fé frá rekstri                          |       | 134.624    | 79.582       |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                   |       |            |              |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....          | 7,8 ( | 1.599.644) | ( 841.037)   |
| Söluverð fjárfestingareigna .....                | 7     | 2.331.774  | 808.462      |
| Kaupverð rekstrarfjármuna .....                  |       | 0          | ( 5.005)     |
| Skuldabréfaeign, breyting .....                  |       | 48         | 3.460        |
| Fjárfestingarhreyfingar                          |       | 732.178    | ( 34.120)    |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                    |       |            |              |
| Tekin ný vaxtaberandi lán .....                  | 12    | 4.389.723  | 2.986.672    |
| Afborganir vaxtaberandi lána .....               | 12 (  | 5.529.504) | ( 2.835.682) |
| Skammtímalán, breyting .....                     | 12    | 565.038    | 12.706       |
| Staða við tengd félög, breyting .....            |       | 0          | ( 21.001)    |
| Fjármögnunarhreyfingar                           |       | ( 574.743) | 142.695      |
| <b>Hækkun á handbæru fé</b> .....                |       | 292.059    | 188.157      |
| <b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....             |       | 1.171.714  | 155.932      |
| <b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....          |       | 1.463.773  | 344.089      |

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 árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla XV ehf., Heimavalla XX 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 árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 16. maí 2019.

### b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildu að þetta eru fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem IFRS 16 hefur verið beitt. Breytingum á reikningsskilaaðferðum er lýst í skýringu nr. 9. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.heimavellir.is](http://www.heimavellir.is).

Samstæðuárs hlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

### c. Starfrækslugjaldmiðill

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

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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:

|                         | 2019          | 2018          |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | 1.1.-31.3.    | 1.1.-31.3.    |
| Höfuðborgarsvæðið ..... | 44,1%         | 38,3%         |
| Austurland .....        | 3,0%          | 4,1%          |
| Norðurland .....        | 8,0%          | 9,7%          |
| Suðurland .....         | 4,9%          | 5,4%          |
| Suðurnes .....          | 36,5%         | 36,7%         |
| Vestfirðir .....        | 0,3%          | 0,3%          |
| Vesturland .....        | 3,2%          | 5,5%          |
|                         | <u>100,0%</u> | <u>100,0%</u> |



## Skýringar, frh.:

### 4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

|                                | 2019           | 2018           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 1.1.-31.3.     | 1.1.-31.3.     |
| Fasteignagjöld .....           | 89.670         | 94.905         |
| Viðhald og endurbætur .....    | 31.727         | 59.900         |
| Vátryggingar .....             | 14.518         | 14.941         |
| Laun og launatengd gjöld ..... | 24.987         | 24.984         |
| Rafmagn og hiti .....          | 36.233         | 38.970         |
| Afskriftir leigueigna .....    | 6.770          | 0              |
| Annar rekstrarkostnaður .....  | 30.764         | 42.005         |
|                                | <u>234.669</u> | <u>275.705</u> |

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

### 5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Laun .....                             | 73.245        | 55.306        |
| Stjórnarlaun .....                     | 6.255         | 6.225         |
| Mótframlag í lífeyrissjóð .....        | 9.579         | 7.542         |
| Önnur launatengd gjöld .....           | 4.071         | 8.254         |
| Laun og launatengd gjöld samtals ..... | <u>93.150</u> | <u>77.327</u> |

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

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..... | 24.987        | 24.984        |
| Annar rekstrarkostnaður .....              | 68.163        | 52.343        |
| Laun og launatengd gjöld samtals .....     | <u>93.150</u> | <u>77.327</u> |

Þann 31.3.2019 hætti fyrirverandi framkvæmdastjóri félagsins störfum, af þeim sökum eru gjaldfærð á ársfjórðunngnum laun og aðrar greiðslur samkvæmt ráðningarsamningi ásamt launatengdum gjöldum að fjárhæð 24,6 millj. kr.

### 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

|                                      |               |              |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Vaxtatekjur af handbæru fé .....     | 12.787        | 516          |
| Vaxtatekjur af viðskiptakröfum ..... | 1.678         | 1.678        |
|                                      | <u>14.465</u> | <u>2.194</u> |

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum ..... | 589.909        | 647.834        |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum .....                      | 9.935          | 0              |
| Önnur fjármagnsgjöld .....                            | 3.484          | 10.068         |
|   | <u>603.328</u> | <u>657.902</u> |

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

|   | 31.03.2019        | 31.12.2018        |
|---|-------------------|-------------------|
| Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....       | 53.142.221        | 53.618.702        |
| Fjárfesting á árinu .....                   | 334.917           | 758.281           |
| Millifært af fjárfestingum í byggingu ..... | 1.669.944         | 4.245.520         |
| Söluverð fjárfestingareigna .....           | ( 3.194.325)      | ( 6.088.220)      |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....       | 132.587           | 496.020           |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....       | 33.789            | 111.918           |
| Fjárfestingareignir í lok tímabils .....    | <u>52.119.133</u> | <u>53.142.221</u> |

## Skýringar, frh.:

| 7. Fjárfestingareignir frh.:                          | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| <b>Leigugeignir</b>                                   |            |            |
| Staða 1.1.2019 .....                                  | 796.191    | 0          |
| Leigugeignir í lok tímabils .....                     | 791.304    | 0          |
| Fjárfestingareignir samtals í lok tímabils .....      | 52.910.437 | 53.142.221 |
| Stofnverð fjárfestingareigna .....                    | 44.842.938 | 45.571.498 |
| Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....           | 7.276.195  | 7.570.723  |
| Fjárfestingareignir í lok tímabils .....              | 52.119.133 | 53.142.221 |
| Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum: |            |            |
| Höfuðborgarsvæðið .....                               | 26.862.985 | 25.833.522 |
| Austurland .....                                      | 1.006.114  | 1.078.696  |
| Norðurland .....                                      | 4.157.177  | 4.429.015  |
| Suðurland .....                                       | 2.210.794  | 2.282.757  |
| Suðurnes .....  | 16.192.221 | 17.158.146 |
| Vestfirðir .....                                      | 125.143    | 124.812    |
| Vesturland .....                                      | 1.564.697  | 2.235.273  |
| Fjárfestingareignir í lok tímabils .....              | 52.119.132 | 53.142.221 |

### 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 178 íbúðir sem eru í byggingu í marslok. Heildarkaupverð nemur 7.464 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og eigin fé. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í lok mars 2019 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 828 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

|   | 31.03.2019   | 31.12.2018   |
|---|--------------|--------------|
| Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun .....    | 1.232.941    | 1.844.470    |
| Fjárfesting á árinu .....                           | 1.264.727    | 3.633.991    |
| Millifært á fjárfestingareignir .....               | ( 1.669.944) | ( 4.245.520) |
| Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils ..... | 827.724      | 1.232.941    |

### 9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Samstæðan færir nýtingarrétt til eignar sem leigugeign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigugeigna í ársbyrjun 2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 796,2 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigugeign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

## Skýringar, frh.:

### 9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil frh.:

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigugeignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 7 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 uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning.

|   | <b>Lóðir undir byggingar</b> |
|---|------------------------------|
| <b>Leigugeignir</b>                         |                              |
| Staða 1.1.2019 .....                        | 796.191                      |
| Staða 31.3.2019 .....                       | 791.304                      |
| <b>Leiguskuldir</b>                         |                              |
| Staða 1.1.2019 .....                        | 796.191                      |
| Staða 31.3.2019 .....                       | 794.475                      |
| <b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>        |                              |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum .....            | 9.935                        |
| Afskriftir leigugeigna .....                | 6.770                        |
| Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals ..... | 16.705                       |
| <b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>              |                              |
| Afskriftir leigugeigna .....                | 6.770                        |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum .....            | ( 3.599)                     |
| Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....       | 3.171                        |

### 10. Aðrar skammtímakröfur

| Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:    | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna ..... | 1.956.798         | 1.094.247         |
| Skammtímaskuldabréf .....                 | 44.351            | 42.135            |
| Fyrirframgreiddur kostnaður .....         | 49.037            | 58.358            |
| Aðrar skammtímakröfur .....               | 22.918            | 6.773             |
| Aðrar skammtímakröfur samtals .....       | 2.073.104         | 1.201.513         |

### 11. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok mars 2019. 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 hlutfélög 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.

## Skýringar, frh.:

### 11. Eigið fé frh.:

#### 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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirhæla 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:

|  | 31.3.2019    | 31.12.2018    |
|--|--------------|---------------|
| Próun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:    |              |               |
| Staða í ársbyrjun .....  | 33.922.029   | 32.550.277    |
| Lántaka .....  | 4.389.723    | 11.689.075    |
| Verðbætur ársins .....   | 172.675      | 862.905       |
| Afborganir ársins .....  | ( 5.529.504) | ( 11.180.228) |
| Staða í lok tímabils .....   | 32.954.923   | 33.922.029    |
| Próun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:   |              |               |
| Staða í ársbyrjun .....  | 779.611      | 2.387.334     |
| Lántaka á árinu .....  | 1.488.000    | 1.215.419     |
| Afborganir ársins .....  | ( 922.962)   | ( 2.823.142)  |
| Staða í lok tímabils .....   | 1.344.649    | 779.611       |
| <b>Langtímaskuldir</b>   |              |               |
| Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10% .....  | 22.263.233   | 25.919.502    |
| Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,2% - 3,9% / 3,90% .....            | 6.720.448    | 4.482.982     |
| Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% / 7,91% .....                 | 3.000.000    | 3.000.000     |
| Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,40% -7,60% / 7,40 - 8,40% .....       | 1.203.596    | 717.000       |
| Lántökukostnaður .....   | ( 232.355)   | ( 197.454)    |
| Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun .....            | 32.954.922   | 33.922.030    |
| Næsta árs afborgun .....   | ( 453.320)   | ( 490.378)    |
| Langtímaskuldir samtals .....                                      | 32.501.602   | 33.431.652    |
| <b>Skammtímaskuldir</b>  |              |               |
| Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,05%-9,10% / 7,60%-11,0% ..... | 1.344.649    | 779.611       |
| Næsta árs afborgun langtímalána .....                              | 453.320      | 490.378       |
| Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....                        | 1.797.969    | 1.269.989     |

## Skýringar, frh.:

### 13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig: | 31.03.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| Viðskiptaskuldir .....                                      | 86.744         | 78.885         |
| Áfallnir vextir .....                                       | 316.461        | 265.175        |
| Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur .....             | 298.230        | 367.483        |
| Ógreiddur skattur .....                                     | 508            | 508            |
| Aðrar skammtímaskuldir .....                                | 48.383         | 20.273         |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....    | <u>750.326</u> | <u>732.324</u> |

### 14. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru sjö talsins í marslok 2019 en dótturfélögin Heimavellir VIII ehf., Heimavellir XIII ehf. og Heimavellir XVII ehf. sameinaðuðust dótturfélaginu Heimavöllum III í ársbyjun 2019 og dótturfélögin Heimavellir I ehf., Heimavellir VII ehf., Heimavellir IX ehf., Heimavellir X ehf., Heimavellir XI ehf., Heimavellir XIV ehf., Heimavellir XVI ehf., Heimavellir XVIII ehf. og Heimavellir XIX ehf. sameinuðuðust dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við sama tíma. Dótturfélögin greinast þannig:

|   | Eignarhlutur<br>2019 | Eignarhlutur<br>2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Heimavellir I ehf., Reykjavík .....       | -                    | 100%                 |
| Heimavellir III ehf., Reykjavík .....     | 100%                 | 100%                 |
| Heimavellir VI ehf., Reykjavík .....      | 100%                 | 100%                 |
| Heimavellir VII ehf., Reykjavík .....     | -                    | 100%                 |
| Heimavellir VIII ehf., Reykjav. ....      | -                    | 100%                 |
| Heimavellir IX ehf., Reykjavík .....      | -                    | 100%                 |
| Heimavellir X ehf., Reykjavík .....       | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XI ehf., Reykjavík .....      | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XIII ehf., Reykjavík .....    | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XIV ehf., Reykjavík .....     | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XV ehf., Reykjavík .....      | 100%                 | 100%                 |
| Heimavellir XVI ehf., Reykjavík .....     | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XVII ehf., Reykjavík .....    | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík .....   | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XIX ehf., Reykjavík .....     | -                    | 100%                 |
| Heimavellir XX ehf., Reykjavík .....      | 100%                 | 100%                 |
| HV 900 ehf., Reykjavík .....              | 100%                 | 100%                 |
| BÞ 14 - 16 ehf. ....                      | 100%                 | -                    |
| Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík ..... | 100%                 | 100%                 |

## Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

|  | 1F 2019        | 4F 2018        | 3F 2018        | 2F 2018           | 1F 2018        |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| Leigutekjur .....                                | 897.707        | 924.674        | 928.221        | 926.615           | 906.278        |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....       | ( 234.669)     | ( 232.230)     | ( 223.632)     | ( 284.362)        | ( 275.705)     |
| Hreinar leigutekjur .....                        | 663.038        | 692.444        | 704.589        | 642.253           | 630.573        |
| Annar rekstrarkostnaður .....                    | ( 124.026)     | ( 96.717)      | ( 106.368)     | ( 119.709)        | ( 97.198)      |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b> | <b>539.012</b> | <b>595.727</b> | <b>598.221</b> | <b>522.544</b>    | <b>533.375</b> |
|  | 60,0%          | 64,4%          | 64,4%          | 56,4%             | 58,9%          |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....            | 132.587        | 273.903        | 111.594        | 62.073            | 48.450         |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....            | 33.789         | ( 29.668)      | 138.331        | ( 194.313)        | 197.568        |
| <b>Rekstrarhagnaður .....</b>                    | <b>705.388</b> | <b>839.962</b> | <b>848.146</b> | <b>390.304</b>    | <b>779.393</b> |
| Fjármunatekjur .....                             | 14.465         | 4.279          | 1.013          | 3.683             | 2.194          |
| Fjármagnsgjöld .....                             | ( 603.328)     | ( 739.112)     | ( 724.041)     | ( 688.021)        | ( 657.902)     |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                       | ( 588.863)     | ( 734.833)     | ( 723.028)     | ( 684.338)        | ( 655.708)     |
| Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt .....             | 116.525        | 105.129        | 125.118        | ( 294.034)        | 123.685        |
| Tekjuskattur .....                               | ( 23.305)      | ( 21.130)      | ( 25.024)      | 58.825            | ( 24.755)      |
| <b>Hagnaður (tap) og</b>                         |                |                |                |                   |                |
| <b>- heildarhagnaður (tap)tímabilsins.....</b>   | <b>93.220</b>  | <b>83.999</b>  | <b>100.094</b> | <b>( 235.209)</b> | <b>98.930</b>  |