

Árshlutareikningur Heima hf.

Heimar hagnast um 5,6 milljarða á fyrstu níu mánuðum ársins
- EBITDA eykst um 7,5%

Helstu atriði níu mánaða uppgjors

- Rekstrartekjur voru 10,9 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 7,8% frá fyrra ári sem er tæplega 1,1% meiri aukning en hækkun verðlags á sama tíma.
- EBITDA nam 7,4 ma.kr. og eykst um 7,5% m.v. sama tímabil árið 2023.
- Hagnaður var 5,6 ma.kr. en nam 5,1ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 192,9 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 7,6 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.
- Handbært fé frá rekstri nam 4,4 ma.kr. og var handbært fé 4,1ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 120,4 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 63,5% og eiginfjárlutfall 31% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 3,07 kr. en var 2,81 kr. á sama tíma í fyrra.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Reksturinn gengur vel og er í takti við metnaðarfullar áætlanir. Við finnum fyrir mikilli eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, sérstaklega á kjarnasvæðum Heima. Tekjuvöxtur leigutekna er 7,8% á fyrstu níu mánuðum ársins sem jafngildir um 1,1% rauntekjuvexti og sá tekjuvöxtur skilar sér í samsvarandi vöxt EBITDA sem eykst um 7,5% á milli ára.

Heimar hafa fjárfest verulega í uppfærslum á eignasafni sínu á undanförunum árum samhliða kaupum á nýjum eignum og er þess nú farið að sjá stað í uppgjörum félagsins. Þessar fjárfestingar eru grundvöllur 7,8% vaxtar leigutekna á fyrstu níu mánuðum ársins.

Félagið hefur einnig skoðað tækifæri til sölu tiltekinna eigna og hefur heildarfermetrum eignasafnsins fækkað um tæp 2% frá árslokum 2022 með stefnumiðaðri eignasölu. Það sem af er ári hefur félagið selt eignir fyrir 3,3 milljarða þar sem verðið var að meðaltali ríflega 10% yfir bókfærðu virði. Þá hefur endurkaupaáætlun verið virkjuð með það fyrir augum að skila raunvirði þessara eigna beint til hluthafa.

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

fjárfestingar og horft er til þess að bætt samkeppnishæfni með uppbyggingu á skilgreindum kjarnasvæðum, sem og tilkoma nýrra tekjustrauma, muni hafa jákvæð áhrif á verðþróun félagsins á markaði.

Heimar hafa skoðað kaup á tugþúsundum fermetra síðustu mánuði en vegna markaðsaðstæðna hefur áherslan verið á að viðhalda aga í rekstri og einungis eignir verið keyptar sem falla að skýrri fjárfestingarstefnu félagsins.”

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 10.922 m.kr. fyrstu níu mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 10.335 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 7,8% samanborið við sama tímabil 2023, sem jafngildir tæplega 1,1% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 7.439 m.kr. sem samsvarar 7,5% aukningu samanborið við sama tímabil 2023. Kostnaður að fjárhæð 100 m.kr. vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í Eik fasteignafélag hf. var gjaldfærður að fullu á öðrum ársfjórðungi.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 189.674 m.kr. Safnið samanstóð í lok september af 99 fasteignum sem alls voru um 374 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu níu mánuði ársins nam 7.630 m.kr.

Í lok október tilkynnti félagið að sala á fimm fasteignum væri frágengin að undangengnu samþykki kauptilboðs frá Módelhúsum ehf. í byrjun mánaðar. Umræddar fasteignir eru Eyrartröð 2a, Norðurhella 10, Reykjavíkurvegur 74 auk Vatnagarða 6 og 8. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 8.962 m². Söluverð eignanna er samtals 3.275 m.kr. og er söluhagnaður rúmlega 10%. Núverandi leigutekjur eignanna nema um 250 m.kr. á ársgrundvelli. Söluandvirðið verður nýtt til fjárfestinga í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Afhending eignanna hefur þegar farið fram.

Umsvif og horfur

Á fyrstu níu mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar fyrir yfir 29.000m² sem er aukning á um 10.000 m² frá sama tímabil á síðasta ári.

- Stjórnendur verða varir við mikla eftirspurn á atvinnuhúsnæði innan kjarna félagsins. Markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð var náð.
- Í kjölfar undirritunar leigusamnings um nýja heilsugæslustöð á Akureyri fyrir Heilbrigðisstofnun Norðurlands sumarið 2022 hófust framkvæmdir við breytingu og stækkun Sunnuhlíðar 12 á Akureyri, samtals um 4.070 m² af nýjum og endurbyggðum útleigurýmum. Um 2/3 þessara rýma hafa nú þegar verið leigð út. Ný heilsugæslustöð var afhent leigutaka í febrúar 2024. Framkvæmdir héldu áfram við annan áfanga í Sunnuhlíð 12 þar sem unnið var að standsetningu nýrra rýma sem verða afhentir í áföngum. Sjúkraþjálfun Akureyrar hóf starfsemi í Sunnuhlíð í júní 2024.

- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar miðar vel. Heimar hafa flutt skrifstofur sínar í hluta rýmisins. Rúmlega 2.000 m² munu bætast við þá 1.000 m² sem fyrir eru, af nútímalegu hágæða skrifstofurými.

Stjórnendur finna fyrir miklum áhuga á nýju veitinga- og afþreyingasvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025. Samningaviðræður eru yfirstandandi við fjölda veitingaaðila.

Sjálfbærni

Á dögnum hlaut Áslandsskóli í Hafnarfirði BREEAM In-Use vottun með einkunnina „Very Good“ og bætist þar með í hóp fleiri eigna félagsins sem hlotið hafa sömu vottun og má þar nefna Smáralind og Egilshöll. Einnig hlaut Borgartún 8-16 endurvottun með einkunnina “Very Good”.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall er 31% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 4.144 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024. Heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

Samhliða birtingu uppgjors bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 16:15. Fundurinn verður haldinn í nýjum höfuðstöðvum félagsins í Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Boðið verður upp á léttar veitingar og gestir fundarins geta skoðað nýtt upplifunar- og afþreyingarsvæði Smáralindar í sýndarveruleika.

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

<https://www.heimar.is/kynningarfundir/uppgjor-9m-2024/>

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu níu mánaða ársins og kynningargögn á <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/>

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