

## Árshlutareikningur Heima hf.

Heimar hagnast um 4,3 milljarða á fyrstu sex mánuðum ársins  
- EBITDA hækkar um 9,5%

### Helstu atriði sex mánaða uppgjors

- Rekstrartekjur voru 7,2 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 8,2% frá fyrra ári sem er tæplega 1,3% meiri aukning en hækkun verðlags á sama tíma.
- EBITDA nam 4,9 ma.kr. og hækkar um 9,5% m.v. sama tímabil árið 2023.
- Hagnaður var 4,3 ma.kr. en nam 6,1 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 190,8 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 6,2 ma.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins..
- Handbært fé frá rekstri nam 2,7 ma.kr. og var handbært fé 2,3 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 118,2 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 63% og eiginfjárhlutfall 31% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 2,36 kr. en var 3,36 kr. á sama tíma í fyrra.

### Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur gengur vel og er í takt við áætlanir. Við finnum fyrir sterkri eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Tekjuvöxtur leigutekna er 8,2% á fyrstu sex mánuðum ársins sem jafngildir um 1,3% rauntekjuvexti. Heimar hafa fjárfest í uppfærslum á eignasafni og nýjum eignum á undanförunum árum, þessar fjárfestingar eru grundvöllur 8,2% vaxtar leigutekna á fyrstu sex mánuðum ársins. Heildarfermetrum eignasafnsins hefur fækkað um tæp 2% frá árslokum 2022.

Útleiguhlutfall er 97% sem er sambærilegt og verið hefur. Um 45% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum.

Á öðrum ársfjórðungi voru undirritaðir leigusamningar um ríflega 17.400 m<sup>2</sup> sem er rúmlega tvöföldun frá sama tímabili 2023. Áfram er mjög góð eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á kjarnasvæðum félagsins. Á síðustu mánuðum hafa bæst við ný atvinnurými á kjarnasvæði Heima í Silfur- og Sunnusmára og Sunnuhlíð á Akureyri.

Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð.“

## Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 7.224 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 6.831 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 8,2% samanborið við sama tímabil 2023, sem jafngildir tæplega 1,3% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 4.871 m.kr. sem samsvarar 9,5% hækkun 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.

Við birtingu ársuppgjörs 2023 birti félagið rekstraráætlun fyrir árið 2024. Í þeirri áætlun var gert ráð fyrir að hækkun verðlags á árinu yrði 6%. Afkomuspá ársins er óbreytt. Leigutekjur eru áætlaðar 13,7-13,9 ma.kr. og EBITDA er áætluð 9,8-10,0 ma.kr.

## Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 187.606 m.kr. Safnið samanstendur nú af 99 fasteignum sem alls eru um 374 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu sex mánuði ársins nam 6.229 m.kr.

## Umsvif og horfur

Á fyrstu sex mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar fyrir um 25.000 m<sup>2</sup> sem er aukning um 8.000 m<sup>2</sup> m.v. sama tímabil á síðasta ári.

- Stjórnendur verða varir við mjög góða 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 m<sup>2</sup> af nýjum og endurbýggðum 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 1.000 m<sup>2</sup> munu bætast við þá 2.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru, af nútímalegu hágæða skrifstofurými.
- Búið er að afhenda fjórum viðskiptavinum útleigurými í nýju 1.870 m<sup>2</sup> húsnæði við Silfursmára og á næstu mánuðum verða fleiri rými afhent til leigutaka. Búið er að leigja út fimm af níu útleigurýmum í Sunnu- og Silfursmára.
- Nokkrir stærri samningar voru endurnýjaðir á tímabilinu og má þar nefna Hagkaup í Litlatúni 3 (4.580 m<sup>2</sup>), Akureyrarbær á Glerárgötu 26 (1950 m<sup>2</sup>), World Class í Smáralind (2.150 m<sup>2</sup>) og S4S í Guðríðarstíg 6-8 (1.077 m<sup>2</sup>).

## Sjálfbærni

Heimar fylgjast vel með orkunotkun í eignasafni sínu og vinna að ýmsum verkefnum til að draga úr orkunotkun. Góður árangur hefur náðst með samhentum aðgerðum til lækkunar á orkunotkun t.d. í Smáralind og Egilshöll ásamt lækkun í notkun á vatni í sömu eignum. Samdráttur í orkunotkun hefur bein áhrif á kolefnisspor félagsins þar sem orka myndar stærsta hluta kolefnissporsins.

## Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 31% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 2.269 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánaálinum að fjárhæð 4.600 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.

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](mailto:fjarfestatengsl@heimar.is). Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://www.heimar.is/kynningarfundir/uppgjor-2f-2024/>

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

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