

# Ársreikningur Heima hf.

Heimar hagnast um 8,2 milljarða á árinu 2024

– Áframhaldandi raunvöxtur tekna og sterkt kostnaðaraðhald

Helstu atriði ársuppgjörs

- Rekstrartekjur voru 14,8 ma.kr. á árinu og leigutekjur hækka um 7,9% frá fyrra ári sem er tæplega 1,5% aukning umfram hækkun verðlags.
- EBITDA nam 10,1 ma.kr. og eykst um 6,9% milli ára.
- Hagnaður var 8,2 ma.kr. samanborið við 3,8 ma.kr. í fyrra.
- Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 191,4 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 8,2 ma.kr. á árinu.
- Handbært fé frá rekstri nam 5,9 ma.kr. og var handbært fé 3,8 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 117,7 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall lækkar og var 62,5% í lok árs 2024.
- Eiginfjárlutfall hækkar og var 31,8% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir árið nam 4,57 kr. en var 2,11 kr. árið 2023.

## Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Reksturinn gengur vel og er í takti við metnaðarfullaráætlanir. Við finnum fyrir mikilli eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, sérstaklega á kjarnasvæðum Heima. Tekjuvöxtur leigutekna er 7,9% á árinu sem jafngildir um 1,5% rauntekjuvexti og sá tekjuvöxtur skilar sér í samsvarandi vöxt EBITDA sem eykst um 6,9% 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 7,9% vaxtar leigutekna á árinu.

Félagið hefur einnig skoðað tækifæri til sölu tiltekinna eigna og hefur heildarfermetrum í eignasafninu fækkað um tæp 2% frá árslokum 2022 með stefnumiðaðri eignasölu. Á árinu 2024 seldi félagið eignir fyrir 3,3 milljarða þar sem verðið var að meðaltali ríflega 10% yfir bókfærðu virði. Þá voru endurkaupaáætlanir framkvæmdar með það fyrir augum að skila raunvirði þessara eigna beint til hluthafa í gegnum 1,5 ma.kr. endurkaup.

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 að viðbættri tekjuskattsskuldbindingu og vinna stjórnendur markvisst að því að auka arðsemi félagsins. Heimar eru hluthafavænt félag. Tillaga stjórnar er að greiddur verði arður að fjárhæð 750 m.kr. á árinu 2025 og óskað eftir áframhaldandi heimild til endurkaupa eigin bréfa.

Aukin arðsemi er frumforsaenda við ákvarðanir um fjárfestingar og horft er til þess að bætt samkeppnishæfni með uppbyggingu á skilgreindum kjarnasvæðum, sem og tilkoma nýrra tekjustrauma og sterkari hluthafahóps, muni hafa jákvæð áhrif á verðþróun félagsins á markaði.

Heimar eru álitlegur fjárfestingarkostur fyrir þá sem vilja taka stöðu með íslensku efnahagslífi og fjárfesta í félagi með blöndu af verðtrygðu og veltutengdu fjárflæði frá fjölbreyttum hópi leigutaka, þar sem tæpur helmingur tekna kemur frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Við horfum með tilhlökkun til næstu missera og sjáum þar fjölmörg tækifæri til aukinnar verðmætasköpunar fyrir haghafa félagsins.“

## Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 14.837 m.kr. á árinu og þar af námu leigutekjur 14.051 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 7,9% samanborið við sama tímabil 2023, sem jafngildir tæplega 1,5% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 10.054 m.kr. sem samsvarar 6,9% aukningu samanborið við 2023. Kostnaður að fjárhæð 100 m.kr. vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í Eik fasteignafélag hf. var gjaldfærður að fullu á öðrum ársfjórðungi 2024.

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 veitt til endurkaupa eigin bréfa, allt að 10% af hlutafé til að framfylgja arðgreiðslustefnu.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2025 og byggir hún á því að hækkan verðlags á milli ára verði 3,5%. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2025 verði um 14.400 - 14.600 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 10.300 – 10.500 m.kr. Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns og verður endurmetin samhliða stækkun þess.

## Einstakt eignasafn og traustur efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 188.180 m.kr. Safnið samanstóð í lok árs af 94 fasteignum sem alls voru um 365 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting ársins nam 8.152 m.kr.

Í byrjun febrúar var tilkynnt um undirritun samkomulags um helstu skilmála um kaup félagsins á öllu hlutafé í Grósku ehf. og Gróðurhúsinu ehf. Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, sem er um 18.573 m<sup>2</sup> að stærð ásamt 6.252 m<sup>2</sup> bílakjallara með 205 stæðum,

samtals 24.825 m<sup>2</sup>. Markmið Grósku er að skapa samfélag og grunnstoð nýsköpunar og menntunar á Íslandi. Heimar sjá gríðarleg tækifæri í Grósku.

Fyrirhugað er að kaupverð verði að öllu leyti greitt með útgáfu og afhendingu 258 milljón nýrra hluta í Heimum, sem samsvarar 12,76% af útistandandi hlutum eftir hlutafjáraukningu. 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.

Viðskiptin eru háð ýmsum fyrirvörum, m.a. um samþykki hluthafafundar, niðurstöðu áreiðanleikakannana, endanlega skjalagerð og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Í lok október 2024 tilkynnti félagið um sölu á fimm fasteignum félagsins að Eyrartröð 2a, Norðurhelli 10, Reykjavíkurvegi 74 auk Vatnagarða 6 og 8. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 8.962 m<sup>2</sup>. Söluverð eignanna var samtals 3.275 m.kr. og nam söluhagnaður rúmlega 10%.

## Umsvif og horfur

Á árinu voru gerðir yfir 93 leigusamningar fyrir tæplega 34 þúsund m<sup>2</sup> sem er um fjórðungsaukning frá síðasta ári. Raunvöxtur tekna var 1,5%.

- Stjórnendur verða varir við mikla eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði innan kjarna félagsins. Nýir viðskiptavinir hafa flutt inn á öll kjarnasvæði Heima á árinu og í mörgum tilfellum var um ný útleigurými að ræða.
- Markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð var náð. Útleiguhlutfall félagsins var 97% í árslok.
- Um 2/3 af leigusamningum ársins voru nýir samningar sem styður mikla eftirspurn, ásýnd og áhuga á félaginu.
- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar í nútímalegt skrifstofurými miðar vel. Heimar hafa flutt skrifstofur sínar í hluta rýmisins. Rúmlega 2.000 m<sup>2</sup> munu bæstast við þá 1.000 m<sup>2</sup> sem fyrir eru, af nútímalegu hágæða skrifstofurými. Góð eftirspurn er eftir rýmum og gengur útleiga vel.
- Framkvæmdum við nýja skrifstofubýggingu í Silfursmára 12 miðar vel og er gert ráð fyrir að fyrstu leigutakar muni flytja inn með vorinu. Sterk eftirspurn er eftir leigurýmum í húsinu.
- Stjórnendur finna fyrir miklum áhuga á væntanlegu nýju og uppfærðu veitinga- og afþreyingasvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025. Gerð hafa verið samkomulög við fjölda rekstraraðila sem munu auka verulega úrval og gæði veitinga í Smáralind.

## Sjálfbærni

Alls er 38% eignasafns Heima umhverfisvottað. Umhverfisuppgjör Heima fangar nú stærri hluta kolefnisspors virðisikeðjunnar en áður. Rafmagn og heitt vatn frá útleigðum eignum er tilgreint í fyrsta skipti og nær uppgjorið því utan um alla orku í eignum félagsins. Sorpflokkunarhlutfall hefur aukist og

er t.a.m um 80% frá eigin framkvæmdum og fjárfestingum og ríflega 56% frá eignum í rekstri. Áfram var unnið að BREEAM In-Use vottunum og bættist Áslandsskóli í hóp vottaðra eigna á árinu. Undirbúningur fyrir innleiðingu sjálfbærniregluverks heldur áfram.

## Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála. Eiginfjárhlutfall er 31,8% (skilyrði 25%) og styrkist úr 30,0% fyrir ári. Í lok árs var handbært fé 3.780 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok árs.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er mjög takmörkuð næstu ár en heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.sem jafngildir 0,6% af efnahag félagsins.

## Kynningarfundur á ársuppgjöri

Samhliða birtingu uppgjörs bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 16:15. Fundurinn verður haldinn í 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/arsuppgjor-2024/>

Hægt er að nálgast ársreikning og kynningargögn á <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplýsingar/>

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

**Við erum annað og meira**