

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar - 30. september 2024

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit	17

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Heima hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótt- og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Heima hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Stjórn félagsins virkjaði þann 16. september 2024 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum að hámarki fyrir 500 m.kr. að kaupvirði. Þann 30. september 2024 hafði félagið keypt samtals 9.000.000 hluti og nam heildarkaupverðið 274 m.kr. Kaupunum lauk 16. október 2024 þegar félagið hafði keypt samtals 16.312.500 hluti fyrir 500 m.kr. eða um 0,9% af útgefnu hlutafé félagsins. Sama dag virkjaði stjórn nýja samskonar endurkaupaáætlun, sem stendur nú yfir. Ákvarðanir stjórnar byggja á heimild frá aðalfundi félagsins þann 12. mars 2024, sem heimilar félaginu að kaupa allt að 10% af heildarhlutafé félagsins.

Í september 2024 gaf félagið út kauprétti í Heimum hf. til stjórnenda og lykilstarfsmanna fyrir allt að 19.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins og kaupréttaráætlun sem samþykkt var á hluthafafundi 30. ágúst 2024. Sjá nánar í skýringu 12.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 10.922 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024 samanborið við 10.145 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2023.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu (EBITDA) á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024 var 7.439 m.kr. samanborið við 6.917 m.kr. árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 5.553 m.kr. samanborið við 5.075 m.kr. árið áður. Heildareignir samstæðunnar námu 203.548 m.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 63.059 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.800 m.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 31% í lok september 2024.

Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og -gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun þeirra á árinu 2024 um 2% frá fyrra ári. Eftirspurn eftir leiguhúsnæði hefur haldist stöðug.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2024 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Heima hf. hafa í dag rætt um árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 6. nóvember 2024.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 30. september 2024

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár fjórðungar	
		2024 1.7.-30.9	2023 1.7.-30.9	2024 1.1.-30.9.	2023 1.1.-30.9.
Leigutekjur		3.504	3.276	10.335	9.587
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		194	187	587	558
Rekstrartekjur	5,6	<u>3.698</u>	<u>3.463</u>	<u>10.922</u>	<u>10.145</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(707)	(640)	(2.061)	(1.956)
Rekstur í fasteignum		(244)	(212)	(782)	(732)
Stjórnunarkostnaður		(179)	(143)	(640)	(540)
Rekstrarkostnaður	5,7	<u>(1.131)</u>	<u>(995)</u>	<u>(3.484)</u>	<u>(3.228)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.568	2.468	7.439	6.917
Matsbreyting fjárfestingareigna	5,9	1.401	(1.383)	7.630	8.711
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(18)	0	(23)
Afskriftir eigna til eigin nota		(15)	(9)	(41)	(25)
Rekstrarhagnaður		3.953	1.059	15.027	15.580
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur		8	4	23	13
Fjármagnsgjöld		(2.340)	(2.353)	(8.260)	(9.310)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(2.332)</u>	<u>(2.349)</u>	<u>(8.237)</u>	<u>(9.297)</u>
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi	11	(6)	34	26	61
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.615	(1.256)	6.816	6.344
Tekjuskattur		(323)	251	(1.263)	(1.269)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.292</u>	<u>(1.005)</u>	<u>5.553</u>	<u>5.075</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,71	(0,56)	3,07	2,81

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2024

	Skýr.	30.9.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	5,9	192.854	182.737
Eignir til eigin nota		343	294
Leigudreifing		374	440
Skuldabréfaeign		80	92
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	11	5.004	5.031
Fastafjármunir		<u>198.655</u>	<u>188.593</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		660	1.006
Leigudreifing		88	89
Óinnheimt söluverð		0	5
Handbært fé		4.144	3.171
Veltufjármunir		<u>4.893</u>	<u>4.272</u>
Eignir samtals		<u><u>203.548</u></u>	<u><u>192.865</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		1.800	1.809
Varasjóðir		15.835	16.100
Bundinn hlutdeildarreikningur		32.594	35.451
Óráðstafað eigið fé		12.830	4.418
Eigið fé		<u>63.059</u>	<u>57.778</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	115.193	112.551
Leiguskuldir		3.031	3.105
Tekjuskattsskuldbinding		15.174	13.910
Langtímaskuldir		<u>133.397</u>	<u>129.566</u>
Vaxtaberandi skuldir	10	5.233	3.771
Næsta árs afborganir leiguskulda		150	186
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.709	1.564
Skammtímaskuldir		<u>7.092</u>	<u>5.521</u>
Skuldir samtals		<u>140.489</u>	<u>135.087</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>203.547</u></u>	<u><u>192.865</u></u>

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar - 30. september 2024

	Hlutafé	Varasjóðir	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2023					
Eigið fé 1. janúar 2023	1.809	16.100	31.877	4.174	53.960
Heildarhagnaður tímabilsins				5.075	5.075
Fært á bundið eigið fé			8.073 (	8.073)	0
Eigið fé 30. september 2023	1.809	16.100	39.950	1.176	59.035
1. janúar til 30. september 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	1.809	16.100	35.451	4.418	57.778
Heildarhagnaður tímabilsins				5.553	5.553
Fært á bundið eigið fé			7.143 (	7.143)	0
Kaup á eigin bréfum	(9)	(265)			(274)
Arðgreiðsla móttækin frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Kaupréttarsamningar				2	2
Eigið fé 30. september 2024	1.800	15.835	32.594	12.830	63.059

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árslutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. september 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.9	2023 1.1.-30.9
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		5.553	5.075
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	7.630)	(8.711)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	23
Afskriftir eigna til eigin nota		41	25
Hrein fjármagnsgjöld		8.237	9.297
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага .....	(	26)	(61)
Tekjuskattur		1.263	1.269
		<u>7.439</u>	<u>6.917</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		356	55
Breyting á rekstrartengdum skuldum		305	(90)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti		<u>8.099</u>	<u>6.882</u>
Innheimtar vaxtatekjur		23	13
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.582)	(3.007)
Greiddir vextir af leiguskulda .....	(	123)	(127)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.417</u>	<u>3.761</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(2.272)	(3.086)
Söluverð fjárfestingareigna	9	0	1.346
Móttækinn arður frá hlutdeildarfélagi		0	103
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	90)	(57)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		59	100
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.303)</u>	<u>(1.594)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Kaup á eigin bréfum .....	(	274)	0
Tekin ný langtímalán	10	2.088	7.555
Afborganir og uppgreiðsla vaxtaberandi langtímaskulda	10	(2.806)	(7.117)
Afborganir leiguskulda .....	(	148)	(133)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(1.140)</u>	<u>305</u>
Breyting á handbæru fé		973	2.472
Handbært fé í ársbyrjun		<u>3.171</u>	<u>1.369</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u><u>4.144</u></u>	<u><u>3.841</u></u>

Skýringar á bls. 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf. („félagið“) kt. 630109-1080, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. 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 2023.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 6. nóvember 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimar.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareikningsins 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.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 9 - mat á fjárfestingareignum.

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í þrjá þætti sem byggja á skipuriti félagsins. Starfspáttirnir skiptast eftir eignum og ræður ráðandi starfsemi í eigninni flokkuninni. Þróunareignum er haldið aðskildum þar til þær eru orðnar tekjuberandi.

Skipulagsbreytingar áttu sér stað hjá félaginu í september 2024, og eru starfspáttir félagsins nú til skoðunar m.t.t þeirra breytinga. Starfspáttir eru birtir í samræmi við skipulag félagsins fyrir breytingarnar.

Starfspáttir:

- Verslun og þjónusta
- Samstarfs- og leiguverkefni með opinberum aðilum
- Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2024

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	3.230	2.944	4.162	0	0	10.335
Rekstur í fasteignum	335	252	0	269	(269)	587
Rekstrartekjur	3.565	3.195	4.162	269	(269)	10.922
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(665)	(497)	(899)	0	0	(2.061)
Rekstur í fasteignum	(503)	(279)	0	0	0	(782)
Stjórnunarkostnaður	(84)	(77)	(108)	(640)	269	(640)
Rekstrarkostnaður	(1.253)	(852)	(1.008)	(640)	269	(3.484)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.313	2.343	3.154	(371)	0	7.439
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.115	2.103	2.412	0	0	7.630
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	0	(41)	(41)
Rekstrarhagnaður	5.428	4.446	5.566	(371)	(41)	15.027
Hrein fjármagnsgjöld						(8.237)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага						26
Hagnaður fyrir tekjuskatt						6.816
Tekjuskattur						(1.263)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						5.553
Staða 30. september 2024						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	65.239	51.402	73.032	0	0	189.674

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit frh.: Starfspáttayfirlit 1.1 - 30.9.2023

	Verslun og þjónusta	Samstarfs- verkefni	Atvinnu- húsnæði	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.867	2.797	3.923	0	0	9.587
Rekstur í fasteignum	316	242	0	250	(250)	558
Rekstrartekjur	3.183	3.039	3.923	250	(250)	10.145
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(648)	(463)	(845)	0	0	(1.956)
Rekstur í fasteignum	(463)	(269)	0	0	0	(732)
Stjórnunarkostnaður	(75)	(73)	(102)	(540)	250	(540)
Rekstrarkostnaður	(1.186)	(805)	(947)	(540)	250	(3.228)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.997	2.234	2.976	(290)	0	6.917
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.485	2.013	4.213	0	0	8.711
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	(23)	0	0	0	(23)
Afskriftir eigna til eigin nota	0	0	0	(25)	0	(25)
Rekstrarhagnaður	4.482	4.224	7.189	(315)	0	15.580
Hrein fjármagnsgjöld						(9.297)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi						61
Hagnaður fyrir tekjuskatt						6.344
Tekjuskattur						(1.269)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins						5.075
Staða 30. september 2023						
Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar	61.064	49.576	70.434	0	0	181.074

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Leigutekjur af leigusamningum	10.402	9.654
Dreifðar leigutekjur	(67)	(67)
Leigutekjur samtals	10.335	9.587
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	587	558
Rekstrartekjur samtals	10.922	10.145

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	1.338	1.322
Tryggingar	165	144
Viðhald og endurbætur	325	331
Orkukostnaður og sorphirða	103	106
Afskriftir og niðurfærsla krafna	46	28
Gjaldfærð laun í rekstri	1.053	1.010
Annar rekstrarkostnaður	454	287
Rekstrarkostnaður samtals	3.484	3.228

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2024	2023
	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Vaxtatekjur	23	13
Vaxtagjöld	(3.460)	(2.975)
Eignfærðir vextir	178	88
Lántökukostnaður	(24)	(21)
Vextir af leiguskuldum	(123)	(127)
Verðbætur	(4.831)	(6.275)
Fjármagnsgjöld samtals	(8.260)	(9.310)
Hrein fjármagnsgjöld	(8.237)	(9.297)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeigna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2024	179.446	3.291	182.737
Fjárfesting á tímabilinu	2.450	0	2.450
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	37	37
Matsbreyting tímabilsins	7.778	(148)	7.630
Staða 30.9.2024	189.674	3.181	192.854
Bókfært verð			
Staða 1.1.2023	170.425	3.314	173.739
Fjárfesting á tímabilinu	4.513	0	4.513
Selt á tímabilinu	(2.105)	0	(2.105)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	157	157
Matsbreyting tímabilsins	6.698	(180)	6.518
Söluhagnaður af seldum eignum	(85)	0	(85)
Staða 31.12.2023	179.446	3.291	182.737

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 30.9.2024:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446
Endurflokkun	0	74	(74)	0	0	0	0
Keypt á árinu	52	0	0	0	0	0	52
Fjárfesting á árinu	1.345	316	62	73	338	265	2.398
Matsbreyting ársins	3.054	2.578	505	579	1.104	(43)	7.778
Staða 30.9.	60.350	66.648	14.795	19.683	24.740	3.452	189.674
Veginn fjármagnskostnaður án skattþörunar (WACC)	6,35%	6,31%	6,78%	6,78%	6,19%		6,39%

Næmisgreining gangvirðis:

	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	11.803	(11.803)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	12.576	(11.340)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurlíðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2023:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lönaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	52.848	61.333	13.736	17.505	22.636	2.367	170.425
Keypt á árinu	0	0	0	0	0	504	504
Fjárfesting á árinu	2.037	673	28	104	489	678	4.009
Selt á árinu	(295)	(1.286)	(524)	0	0	0	(2.105)
Matsbreyting ársins	1.311	2.981	1.036	1.423	265	(318)	6.698
Söluhagnaður/-tap	0	(21)	27	0	(91)	0	(85)
Staða 31.12.	55.901	63.680	14.303	19.032	23.299	3.231	179.446
Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,38%	6,29%	6,74%	6,67%	6,20%		6,38%
						Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:							
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%						11.137	(11.137)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig						11.846	(10.681)

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	30.9.2024	31.12.2023
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma	40.753	37.442
Græn bankalán	8.642	8.570
Grænar vaxtaberandi skuldir alls	49.395	46.012
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	45.699	44.823
Aðrar skuldir við lánastofnanir	25.663	25.516
Aðrar vaxtaberandi skuldir alls	71.362	70.339
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	120.757	116.351
Lántökukostnaður	(332)	(29)
Vaxtaberandi skuldir alls	120.426	116.322
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(5.233)	(3.771)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals alls	115.193	112.551

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	30.9.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	116.351	109.081
Ný lántaka	2.381	7.580
Afborganir og uppgreiðsla lána	(2.806)	(7.983)
Verðbætur	4.831	7.672
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	120.757	116.351

Skýringar, frh.:

11. Eignarhlutir í hluteldarfélagum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf. er fasteignapróunarfélag en Heimar hf. og Hagar hf. eignuðust þriðjungshlut hvor í félaginu á árinu 2022 og KLS eignarhaldsfélag ehf. heldur á þriðjungshlut. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa þann 30.9.2024 námu 13.716 m.kr. og nam eiginfjárlutfall 84,7%. Afkoma Klasa á tímabilinu 1.1.-30.9.2024 hafði jákvæð áhrif að fjárhæð 26 m.kr. á afkomu Heima hf.

Grunnur I ehf. eignarhlutur 20,6%

Grunnur I ehf. var sameinað Smárabyggð ehf. á árinu 2024. Sú sameining hefur engin áhrif á eignarhlut Heima í félaginu. Smárabyggð ehf. heldur á fasteignum og lóðum í Smárabyggð í Kópavogi. Heildareignir Smárabyggðar ehf. samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2023 voru 2.384 m.kr. og var eiginfjárlutfall 88%. Afkoma á fyrstu 9 mánuðum ársins hafði óveruleg áhrif á afkomu Heima á tímabilinu.

12. Önnur mál

Sala fimm fasteigna eftir reikningskiladag

Félagið undirritaði kaupsamning við Módelhús ehf. þann 30. október 2024 um sölu á fimm fasteignum utan kjarnasvæða, í samræmi við stefnu félagsins. Heildarstærð eignanna er 8.962 fermetrar og söluverð samtals 3.275 m.kr. Núverandi leigutekjur eignanna nema um 250 m.kr. á ári. Eignirnar voru afhentar kaupanda 1. nóvember 2024.

Kaupréttir

Í september 2024 veitti félagið stjórnendum og lykilstarfsmönnum kauprétti að allt að 19.250.000 hlutum í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi 30. ágúst 2024. Samkvæmt kaupréttaráætluninni mun forstjóri eiga að hámarki rétt á kaupréttum sem nema 6.000.000 hlutum, hver framkvæmdastjóri að hámarki 2.500.000 hluta og aðrir stjórnendur samtals að hámarki 4.500.000 hluta. Ávinnslutími kaupréttanna er þrjú ár frá úthlutun. Kaupréttir eru innleysanlegir á 12 mánaða tímabili eftir að fullum þremur árum er náð frá gerð kaupréttarsamnings.

Nýtingarverð er vegið meðalverð í viðskiptum með hlutabréf félagsins tuttugu heila viðskiptadaga fyrir gerð hvers kaupréttarsamnings, eins og það er skráð á Nasdaq Iceland í íslenskum krónum fyrir úthlutunardag að viðbættum 5,5% árlegum vöxtum á tímabilinu frá dagsetningu frá gerð kaupréttarsamnings og fram til nýtingardags. Almennt falla kaupréttir niður ef ráðningarsambandi kaupréttarhafa við félagið er slitið fyrir lok ávinnslutíma. Þrátt fyrir starfslok skal kaupréttur haldast ef kaupréttarhafi andast eða hættir störfum vegna heilsuþrengingar. Kaupréttarhöfum ber að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattur hefur verið dreginn frá, þar til eftirfarandi fjárhæðarviðmiðunum er náð, mælt í virði hlutfjáreignar í félaginu sem margfeldi af grunnárslaunum: sex (6) sinnum mánaðarlaun.

Hreyfing á tímabilinu:

	30.9.2024	
	Fjöldi hluta (í þús.)	Vegið meðaltal samnings*
Útistandandi í upphafi tímabils		
Útgefið á tímabilinu	19.250	26,7
Útistandandi í lok tímabils	19.250	26,7

* Nýtingarverð er reiknað sem vegið meðaltal í útgefnum samningum. Reiknað meðaltals nýtingarverð mun hækka þegar kemur að innlausn sem nemur 5,5% árlegum vöxtum.

Ef allir útistandandi kaupréttir væri nýttir myndu þeir nema um 1,06% af útgefnum hlutfé.

Til að uppfylla skuldbindingar vegna kaupréttarsamninga við starfsmenn mun félagið gefa út nýtt hlutfé.

12. Önnur mál frh.:

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf., og FF11 ehf. Málin voru höfðuð af hálfu FF11 ehf., meðeiganda Heima atvinnuhúsnæðis ehf. að fasteigninni Miðhraun 4 í Garðabæ og snúa að uppgjöri sameigenda vegna bruna fasteignarinnar þann 5. apríl 2018. Fjárkröfur FF11 ehf. nema samtals í báðum dómsmálunum um 360 m.kr m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna og sameignarkostnaðar, auk kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. telur skilyrði skaðabótaskyldu ekki fyrir hendi, fjárkröfum er hafnað og öllum málsástæðum mótmælt. Gagnkröfur Heima atvinnuhúsnæðis ehf. nema um 18,9 m.kr. Í öðru málinu hefur greinargerðum verið skilað og unnið er að öflun yfirmatsgerðar. Í hinu málinu var kveðinn upp dómur í Héraðsdómi Reykjaness 4. júlí 2024. Þar sem Heimur atvinnuhúsnæði ehf. var gert að greiða FF11 ehf. um 1,1 m.kr. og húsfélaginu að Miðhrauni 4 gert að greiða um 62 m.kr., en allir málsaðilar hafa áfrýjaði dómnum til Landsréttar. Á þessum tímapunkti er ekki hægt að segja til um hvort málin muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið og hefur engin skuldbinding verið færð vegna þessa.

13. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Heimar hf. er aðili að uppbyggingu á svæði sunnan Smáralindar (Smárabýggð) sem unnið er að undir merkjum fasteignapróunarfélaganna Smárabýggð ehf. Eignarhlutur Heima hf. í Smárabýggð ehf. 20,6% er í gegnum dótturfélagið CCI fasteignir ehf. Svæðið samanstendur að mestu af íbúðabýggð sem hefur verið seld á almennum markaði. Auk þess er verið að leggja lokahönd á byggingu atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum við Sunnu- og Silfursmára alls um 1.820 m² Dótturfélag Heima hf., Smáralind ehf. er skuldbundið til að kaupa þetta atvinnuhúsnæði þegar það er tilbúið sem verður á næstu mánuðum. Eftirstöðvar heildarkaupverðs er áætlaðar um 200 m.kr.

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2024	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023
Leigutekjur	3.504	3.490	3.341	3.439	3.276
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	194	202	191	193	187
Rekstrartekjur	3.698	3.692	3.532	3.632	3.463
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(707)	(673)	(681)	(657)	(640)
Rekstur í fasteignum	(244)	(258)	(280)	(300)	(212)
Stjórnunarkostnaður	(179)	(264)	(197)	(183)	(143)
Rekstrarkostnaður	(1.131)	(1.195)	(1.158)	(1.140)	(995)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.568	2.497	2.374	2.492	2.468
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.401	1.058	5.171	(2.193)	(1.383)
Söluhagnaður	0	0	0	(63)	(18)
Afskriftir eigna til eigin nota	(15)	(15)	(11)	(10)	(9)
Rekstrarhagnaður	3.953	3.540	7.534	226	1.059
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	10	5	236	4
Fjármagnsgjöld	(2.340)	(3.163)	(2.757)	(2.507)	(2.353)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.332)	(3.153)	(2.752)	(2.271)	(2.349)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna	(6)	41	(8)	520	34
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.615	428	4.773	(1.526)	(1.256)
Tekjuskattur	(323)	(85)	(855)	265	251
Heildarhagnaður (-tap)	1.292	342	3.919	(1.260)	(1.005)
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,71	0,19	2,17	(0,70)	(0,56)