



Árshlutauppgjör

Fyrri árshluti 2019

29. ágúst 2019

Fyrirvari:

Heimavellir vekja athygli á því að í efni kynningar þessrar er að finna staðhæfingar sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við birtingu kynningarinnar.

Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft áhrif á það rekstrarumhverfi sem félagið starfar í og kann afkoma félagsins að verða með öðru hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningu þessari. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar. Þær staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á þeim tímupunkti þegar kynningin er fyrst birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum.





Helstu atriði

EBITDA
ávöxtun
4,3%*

Eignasala
6.017 m. kr.

EBITDA
framlegð
62,2%*

* Aðlagð vegna uppgjörs við fyrrverandi framkvæmdastjóra og áhrifa af innleiðingu IFRS 16





2019 fyrri árs hluti

Rekstur



Rekstrarreikningur

	6M 2019	6M 2018	% br.
Leigutekjur	1.701.310	1.832.893	-7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(467.593)	(560.067)	-17%
Hreinar leigutekjur	1.233.717	1.272.826	
Annar rekstrarkostnaður	(209.435)	(216.907)	-3%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (EBIT)	1.024.282	1.055.919	-3%
Söluhagnaður (tap) fjárfeigna	190.555	110.523	
Matsbreyting fjárfeigna	75.075	3.255	
Rekstrarhagnaður	1.289.912	1.169.697	10%
Fjármunatekjur	24.904	5.877	
Fjármagnsgjöld	(1.253.336)	(1.345.923)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.228.432)	(1.340.046)	
Afkoma af eignum í sölumeðferð	(57.913)	0	
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.567	(170.349)	
Tekjuskattur	(713)	34.070	
Hagnaður (tap) tímabilsins	2.854	(136.279)	

Rekstrarhagnaður sem hlutfall af leigutekjum



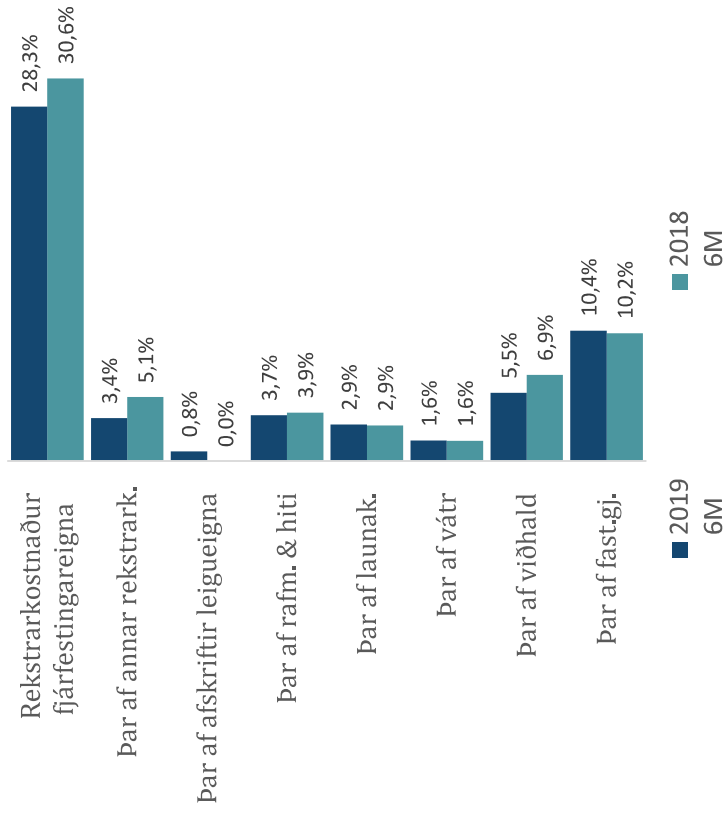
■ Rekstrarhagnaður (EBIT) ■ Annar rekstrarkostnaður

■ Rekstrarkostnaður fasteigna

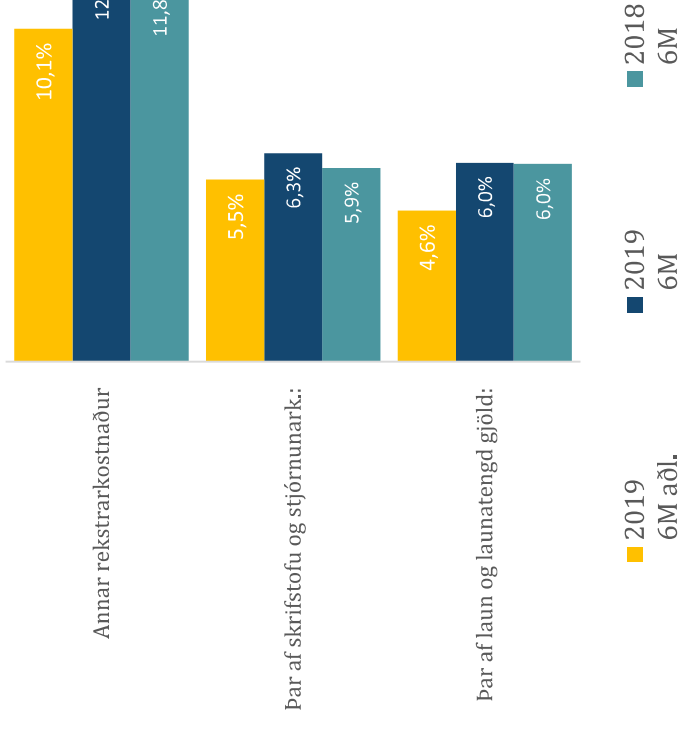
* Aðlagð vegna uppgjörs við fyrirrverandi framkvæmdastjóra og áhrifa af innleiðingu IFRS 16

Niðurbrot rekstrarkostnaður

Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum

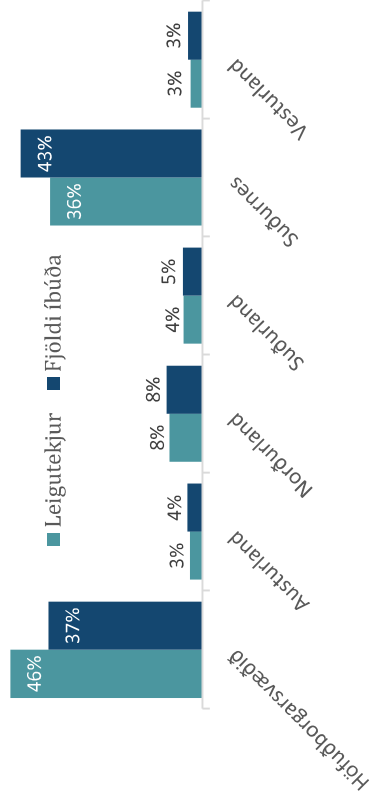


Annar rekstrark. á móti tekjum

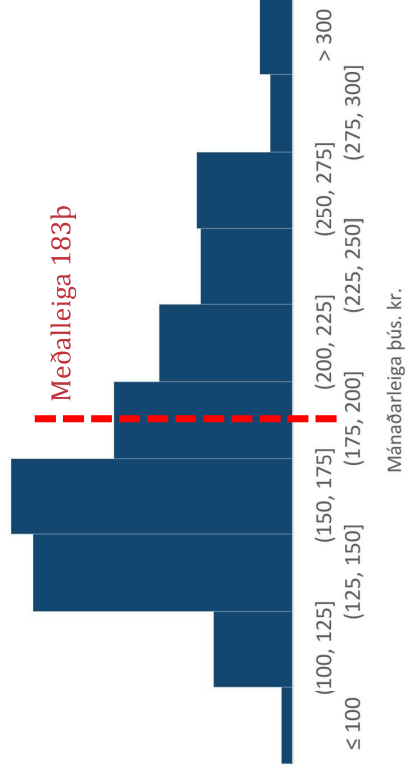


Leigutekjur

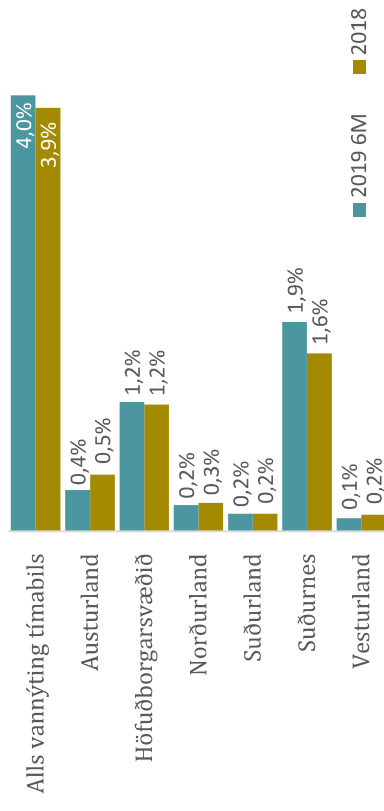
Landssvæðaskipting tekna og íbúða



Dreifing leigutekna í júní 2019 í þús. kr.



Vannýting svæða 2019 og 2018



Tekjuvegin vannýting íbúða





2019 fyrri árs hluti

Efnahagur

Efnahagur 30. júní 2019

Fastafjármunir

	30.6.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir	46.730.128	53.142.221
Fjárfestingareignir í byggingu	836.019	1.232.941
Aðrar eignir	43.068	54.290
	47.609.215	54.429.452

Veltufjármunir

Fasteignir í sölumeðferð	3.587.754	0
Aðrar skammtímakröfur	1.929.799	1.225.520
Handbært fé	1.401.600	1.171.714
	6.919.153	2.397.234

Eignir samtals 54.528.368 56.826.686

Eigið fé

Eigið fé

Langtímaskuldir og skuldbindingar

Tekjuskattsskuldbinding	2.597.150	2.596.437
Leiguskuldir	791.160	0
Vaxtaberandi skuldir	30.533.959	33.431.652
	33.922.269	36.028.089

Skammtímaskuldir

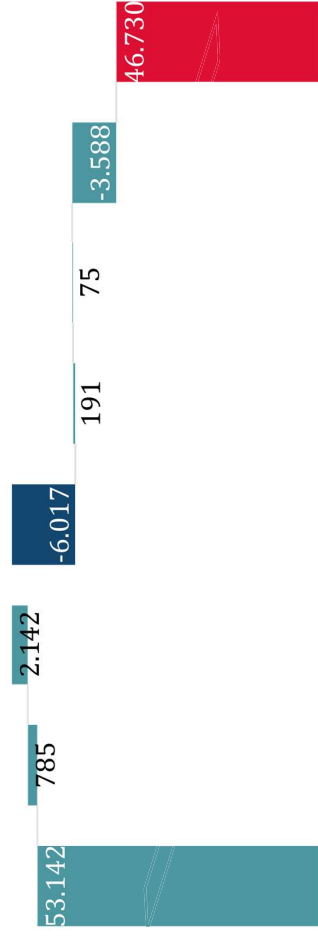
Vaxtaberandi skuldir	1.086.085	1.269.989
Aðrar skammtímaskuldir	720.876	732.324
	1.806.961	2.002.313

Skuldir samtals 35.729.230 38.030.402

Eigið fé og skuldir samtals 54.528.368 56.826.686

- Fjárfestingareignir lækka vegna sölu íbúða og vegna þess að 103 íbúðir eru skilgreindar í sölumeðferð og falla þá undir veltufjármuni
- Handbært fé hækkar á tímabilinu samhlíða sölu íbúða að andvirði 6.017 m.kr.
- Leiguskuldir eru tilkomnar vegna upptöku á IFRS16 reikningsskilastaðli. Lóðarleiga vegna íbúðalóða þeirra sem fasteignir félagsins standa á telst til skuldbindingar
- Innra virði hvers hlutar í félaginu er 1,67 kr. á hvern útgefinn hlut.

Breytingar á fjárfestingareignum 6M 2019 (m.kr.)



Efnahagur 30. júní 2019

Fastafjármunir

	30.6.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir	46.730.128	53.142.221
Fjárfestingareignir í byggingu	836.019	1.232.941
Aðrar eignir	43.068	54.290
	47.609.215	54.429.452

Veltufjármunir

Fasteignir í sölumæðferð	3.587.754	0
Aðrar skammtímaskuldur	1.929.799	1.225.520
Handbætt fé	1.401.600	1.171.714
	6.919.153	2.397.234

Eignir samtals 54.528.368 56.826.686

Eigið fé

	Eigið fé	
Langtímaskuldir og skuldbindingar		
Tekjuskattsskuldbinding	18.799.138	18.796.284
Leiguskuldir	2.597.150	2.596.437
Vaxtaberandi skuldir	791.160	0
	30.533.959	33.431.652
	33.922.269	36.028.089

Skammtímaskuldir

Vaxtaberandi skuldir	1.086.085	1.269.989
Aðrar skammtímaskuldir	720.876	732.324
	1.806.961	2.002.313

Skuldir samtals 35.729.230 38.030.402

Eigið fé og skuldir samtals	54.528.368	56.826.686
------------------------------------	-------------------	-------------------

- Vaxtaberandi skuldir eru 31,6 ma.kr. þar af eru 26,5 ma.kr. verðtryggðar og bera 4,14% meðalvexti en 5,1 ma.kr. eru óverðtryggðar og bera 7,5% meðalvexti þann 30. júní
- Tækifæri til lækkunar á vöxtum félagsins með endurfjármögnun lána. Um 17 ma. kr. eru uppgreiðanlegir með litlum tilkostnaði

Skipting vaxtaberandi skulda eftir tegundum (ma. kr.)

	Uppgreiðanleg (meðalvextir)	Óuppgreiðanleg a.m.k. næstu 4 ár (meðalvextir)	Alls
Verðtryggð lán	14,9 (4,4%)	11,6 (3,8%)	26,5 (4,14%)
Óverðtryggð lán	2,1 (7,2%)	3,0 (7,9%)	5,1 (7,5%)
	17,0	14,6	31,6

Eignasafn eftir landsvæðum

Fjárfestingareignir

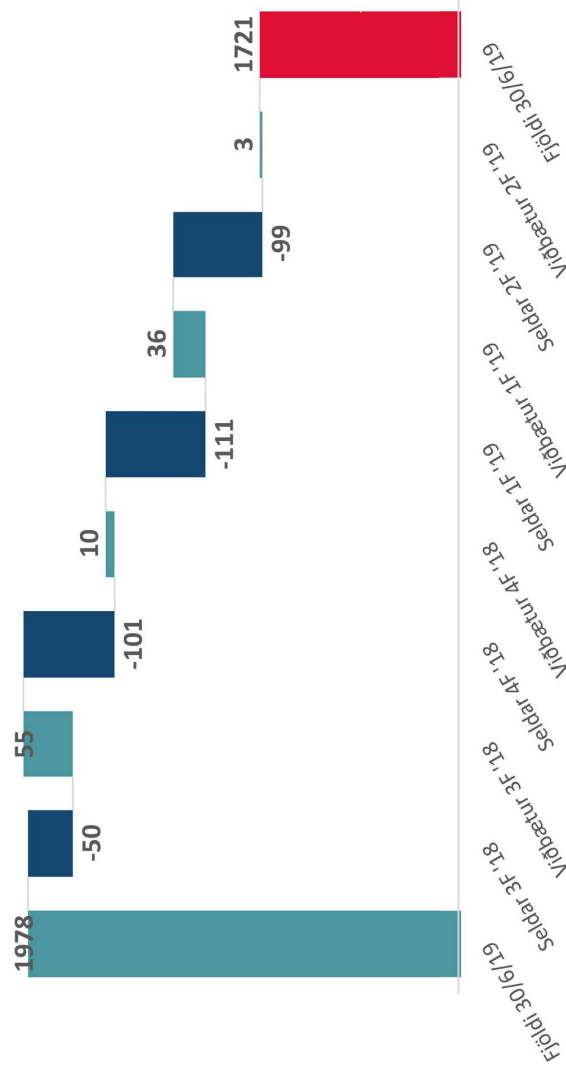
	Höfuðborgarsvæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	590	711	78	46	134	59	1.618
Fjöldi fermetra	48.572	72.476	6.981	4.828	10.696	5.269	148.821
Meðalstærð íbúða (m2)	82	102	89	105	80	89	92
Meðalaldur (ár)	10	31	16	17	11	13	20
Leigutekjur 2019 6M (% af heild)	44,9%	35,3%	4,4%	2,3%	7,5%	2,8%	97,3%
Fasteignamat 2019 (m.kr.)	20.698	16.847	2.097	1.557	4.001	1.129	46.329
Bókfært virði (m.kr.)	24.121	14.197	1.654	1.516	3.584	873	45.945
- pr m2 (pús.kr.)	497	196	237	314	335	166	309
- hlutfall af heild	52,5%	30,9%	3,6%	3,3%	7,8%	1,9%	100%

Fasteignir í sölumeðferð

	Höfuðborgarsvæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	41	34	1	12	12	3	103
Fjöldi fermetra	4.575	5.115	58	1.403	1.034	269	12.454
Meðalstærð íbúða (m2)	112	150	58	117	86	90	121
Leigutekjur 2019 6M (% af heild)	0,9%	1,0%	0,0%	0,6%	0,2%	0,1%	2,7%
Fasteignamat 2019 (m.kr.)	2.004	1.106	10	457	370	54	4.001
Bókfært virði (m.kr.)	1.989	876	15	347	321	40	3.588
- pr m2 (pús.kr.)	435	171	257	247	311	149	288

Endurskipulagning eignasafns

Breyting á fjölda íbúða í eignasafni sl. 12 mánuði



- Síðastliðna fjóra ársfjórðunga hefur félagið selt 361 íbúð en bætt við 104 íbúðum
- Íbúðasalan hefur bætt rekstur félagsins, óhagstæð lán greidd upp og sjóðstaða styrkst
- Frekari eignasala fyrirhuguð með það að leiðarljósi að bæta rekstur félagsins, greiða upp óhagstæð lán og fjármagna kaup á eigin bréfum

Söluverð & fjöldi seldra eigna á árinu 2019 (ma.kr.)

Árshluti	Seldar íbúðir	Stærð (m ²)	Söluverð	Bókfært virði	Munur á söluverði og bókfærðu virði
1F 19	111	10.380	3.195	3.062	4,4%
2F 19	99	10.178	2.822	2.761	2,2%
Samtals:	210	20.558	6.017	5.823	3,3%

Sjóðstreymi janúar – júní 2019

	2019	2018
Handbært frá rekstri án vaxta	1.1 - 30.6	1.1 - 30.6
Innborgaðar vaxtatekjur	1.000.772	1.031.666
Greidd vaxtagjöld	24.904	5.877
	(947.750)	(965.164)
Handbært fé frá (til) rekstrar	77.926	72.379
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(1.745.281)	(2.818.816)
Söluverð fjárfestingareigna	5.289.454	1.309.735
Rekstrarfjármunir	1.840	(7.801)
Skuldabréfaeign, breyting	366	(16.974)
Fjárfestingarhreyfingar	3.546.379	(1.533.856)
Fjármögnunarhreyfingar		
Hlutfárhækkun	0	1.161.049
Tekin ný vaxtaberandi lán	4.970.537	7.164.042
Aforganir vaxtaberandi lána	(8.286.530)	(5.568.805)
Skammtímalán, breyting	(78.426)	(770.656)
Staða við tengd félög, breyting	0	(149.994)
Fjármögnunarhreyfingar	(3.394.419)	1.835.636
Hækkun á handbæru fé	229.886	374.159
Handbært fé í ársbyrjun	1.171.714	155.932
Handbært fé í lok tímabils	1.401.600	530.091

- Handbært fé frá rekstri hækkar milli ára þrátt fyrir fækkun íbúða
- Greidd vaxtagjöld eru áfram of há og hyggst félagið lækka þau með útgáfu skuldabréfa til endurfjármögnunar núverandi lána
- Handbært fé hækkar um 229 m.kr. á árinu

Hluthafar 30. júní 2019

	Hluthafi	Eignarhluti	Uppsafnað
1	Stálskip ehf.	8,6%	8,6%
2	Snæból ehf.	7,5%	16,1%
3	Gani ehf	7,5%	23,7%
4	Birta lífeyrissjóður	7,0%	30,7%
5	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,8%	35,5%
6	Arton banki hf.	4,2%	39,7%
7	Kvika banki hf.	4,2%	43,9%
8	Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%	47,8%
9	Klasi ehf.	3,9%	51,6%
10	M75 ehf	3,8%	55,4%
11	Brimgarðar ehf.	3,2%	58,6%
12	Landsbankinn hf.	3,0%	61,6%
13	Sigla ehf.	2,6%	64,3%
14	IS Hlutabréfasjóðurinn	2,4%	66,7%
15	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	2,0%	68,7%
16	TM fé ehf.	1,9%	70,6%
17	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%	72,4%
18	Efniviður ehf.	1,8%	74,3%
19	Frostaskjól ehf.	1,5%	75,8%
20	Global Macro Absolute Return Ad	1,3%	77,0%
	Aðrir hluthafar (470)	23,0%	100,0%





2019 fyrri árs hluti

Starfsemi



Fasteignaverkefni

Hlíðarendi

42 íbúðir afhentar í ágúst og sept. Höfum samþykkt kauptilboð í 27 þeirra.

31 íbúð til viðbótar afhent fyrir áramót og fara í sölu í haust.

91 íbúð afhent 2020, áform um að selja þær á næsta ári.

Engin frekari ný fjárfestingaverkefni í bókum félagsins



Sölusíða: hlidin.is



Fasteignaverkefni

Ásbrú

Endurnýjun ytra byrðis húsa á Ásbrú

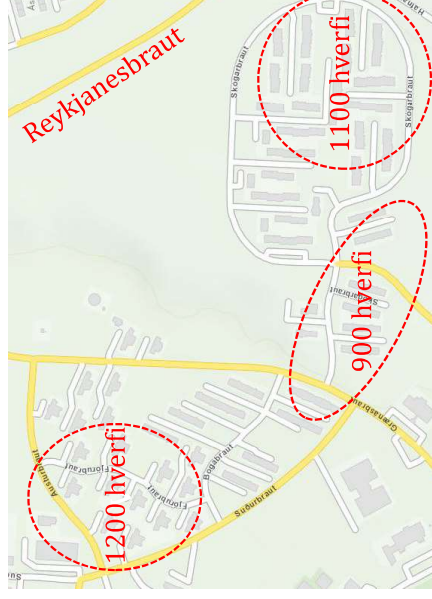
Öll hús í 1100 hverfi hafa verið lagfærð að utan og þök máluð síðastliðin tvö sumur

Fjögur hús í 1200 hverfi máluð og lagfærð að utan í síðastliðin tvö sumur

Höfum sinnt viðhaldi húsa á Ásbrú undanfarin tvö ár fyrir um 150 m.kr.

Ástand húsa almennt gott, áframhaldandi viðhaldsframkvæmdir á ytra byrði fyrirhugaðar

Kappkostum að vera með skjótan viðbragðstíma við athugasemdum íbúa



Starfsemi og horfur

Arðsemi eignasafns

- Nauðsynlegt að auka arðsemi eignasafnsins áfram bæði með kostnaðaraðhaldi og eflingu tekjugrunns félagsins
- Leiguíbúðir utan kjarnasvæða Heimavalla verða seldar á næstu misserum

Eignasala

- Ríflega 400 íbúðir skilgreindar eða verða skilgreindar sem sölueignir hjá félaginu eftir því sem leigusamningar renna út. Þar af hafa 103 verið skilgreindar sem sölueignir í uppgjöri 30.6.2019.
- Bókfært virði þessara 400 íbúða m.v. 30. júní um 14,5 ma. kr.
- Umfram eigið fé sem losnar við sölu áætlað allt að 4 ma. kr.
- Sölutími allt að 24 mánuðir
- Umfram eigið fé skilað til hluthafa með endurkaupum á bréfum félagsins og/eða arðgreiðslum

Starfsemi og horfur

Kjarnasvæði Heimavalla eftir söluferli

- Ríflega 1.400 íbúðir
- 41,5 ma. kr. bókfært virði m.v. 30. júní 2019
- Markmið um landfræðilega dreifingu eigna (% af virði):
 - Höfuðborgarsvæðið 55%
 - Ásbrú 32%
 - Önnur svæði 13%

Horfur 2019-2020

- Tekjur 2019 áætlaðar 3.300 m.kr. og lækka um 100 m.kr. frá fyrri áætlun en eru óbreyttar fyrir 2020 3.000 m.kr.
- Áætluð EBITDA framlegð er óbreytt 2019 63,5%-64,8% og 2020 í 66,6%-67,8%
- EBITDA ávöxtun fari yfir 5% seinni hluta árs 2020
- Fjöldi íbúða í eignasafninu í lok árs 2019 um 1.700 íbúðir og ríflega 1.400 í lok árs 2020 að teknu tilliti til þeirra fasteigna sem bætast við á tímabilinu.
- Áætlanir félagsins eru háðar því að sala eigna gangi eftir innan þess tímaramma sem félagið gerir ráð fyrir



Frekari upplýsingar veitir:

Arnar Gauti Reynisson
framkvæmdastjóri Heimavalla

gauti@heimavelli.is
Sími: 8605300

