

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2018

Heimavellir hf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Samandregni árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árs hlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fimmtán dótturfélaga þess. Árs hlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Tap af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30 september 2018 nam 36,2 millj. kr. (2017: hagn. 1.823,1 millj. kr.) . Eigið fé nam 18.712,3 millj. kr. í septemberlok 2018 (árslok 2017: 17.587,4 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Í ársbyrjun 2018 var hlutafé Heimavalla hf. 10.282,4 millj. kr. og var óbreytt fram að útboði félagsins sem fram fór 7 – 8. maí síðastliðinn. Í byrjun apríl 2018 framseldu Heimavallir leigufélag slhf. hlutafé að nafnverði 9.254,2 millj. kr. til hluthafa Heimavalla hf. í tengslum við lækkun í A flokki hlutabréfa. Við framsalið urðu hluthafar Heimavalla hf. 81 talsins. Í útboðinu voru seldir hlutir að nafnverði 874,1 millj. kr. og er hlutafé félagsins að því loknu 11.251,4 millj. kr. Hluthafar voru 752 talsins við skráningu. Bréf Heimavalla hf. voru tekin til viðskipta í Kauphöll Nasdaq hf. þann 24. maí síðastliðinn.

Helstu verkefni félagsins framundan eru áframhaldandi endurskipulagning á eignasafni og endurfjármögnun á langtímaskuldum félagsins. Vel hefur gengið að selja óhagkvæmar leigueiningar úr safni félagsins að undanfögnu og er gott útlit um þessar mundir með sölu þeirra eigna sem falla undir þennan flokk.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. september 2018.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárs hlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. október 2018.

Stjórn:

Erlendur Magnússon

Halldór Kristjánsson

Hildur Árnadóttir

Anna Þórðardóttir

Arthur Irving

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. september 2018

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Príur ársfjórðungur		
	2018 1.7.-30.9.	2017 1.7.-30.9.	2018 1.1.-30.9.	2017 1.7.-30.9.	
Leigutekjur	3	928.221	807.574	2.761.114	2.230.652
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(223.632)	(236.292)	(783.699)	(744.343)
Hreinar leigutekjur		<u>704.589</u>	<u>571.282</u>	<u>1.977.415</u>	<u>1.486.309</u>
Annar rekstrarkostnaður		(106.368)	(125.011)	(323.275)	(367.780)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		598.221	446.271	1.654.140	1.118.529
Söluhagnaður(tap) fjárfestingareigna	7	111.594	(52.980)	222.117	44.236
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	138.331	844.543	141.586	2.599.651
Rekstrarhagnaður		848.146	1.237.834	2.017.843	3.762.416
Fjármunatekjur		1.013	5.327	6.890	12.980
Fjármagnsgjöld		(724.041)	(480.808)	(2.069.964)	(1.514.069)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>(723.028)</u>	<u>(475.481)</u>	<u>(2.063.074)</u>	<u>(1.501.089)</u>
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt		125.118	762.353	(45.231)	2.261.327
Tekjuskattur		(25.024)	(5.250)	9.046	(438.162)
Hagnaður(tap) tímabilsins.....		<u>100.094</u>	<u>757.103</u>	<u>(36.185)</u>	<u>1.823.165</u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2018

	Skýr.	30.9.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	55.661.146	53.618.702
Fjárfestingareignir í byggingu	8	1.017.924	1.844.470
Rekstrarfjármunir		38.905	45.105
Skuldabréfaeign		20.896	3.970
		<u>56.738.871</u>	<u>55.512.247</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur		21.566	25.986
Aðrar skammtímakröfur	9	1.002.952	296.389
Handbært fé		683.546	155.932
		<u>1.708.064</u>	<u>478.307</u>
		Veltufjármunir	
		<u>58.446.935</u>	<u>55.990.554</u>
		Eignir samtals	
 Eigið fé			
Hlutfé		11.251.398	10.282.420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		759.333	1.470.265
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.695.230	5.828.412
	10	<u>18.712.285</u>	<u>17.587.421</u>
		Eigið fé	
 Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		2.575.815	2.584.861
Vaxtaberandi skuldir	11	34.952.272	32.093.051
		<u>37.528.087</u>	<u>34.677.912</u>
		Langtímaskuldir og skuldbindingar	
 Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	1.594.712	2.844.559
Skuldir við tengd félög	14	0	149.994
Aðrar skammtímaskuldir	13	611.851	730.668
		<u>2.206.563</u>	<u>3.725.221</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>39.734.650</u>	<u>38.403.133</u>
		Skuldir samtals	
		<u>58.446.935</u>	<u>55.990.554</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2018

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. september 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	9.341.090	0	6.324	2.446.380	(172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður tímabilsins					1.823.165	1.823.165
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				2.372.599	(2.372.599)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(722.205)			722.205	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutafjár	789.474	2.210.526				3.000.000
Eigið fé 30. september 2017	<u>10.130.564</u>	<u>1.488.321</u>	<u>6.324</u>	<u>4.818.979</u>	<u>0</u>	<u>16.444.188</u>
1. janúar - 30. september 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildartap tímabilsins					(36.185)	(36.185)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				866.818	(866.818)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(903.003)			903.003	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutafjár	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 30. september 2018	<u>11.251.398</u>	<u>759.333</u>	<u>6.324</u>	<u>6.695.230</u>	<u>0</u>	<u>18.712.285</u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. september 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.9.	2017 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Heildar(tap)hagnaður tímabilsins .....	(	36.185)	1.823.165
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	141.586)	(2.599.651)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7 (	222.117)	(44.236)
Afskriftir rekstrarfjármuna		14.002	12.014
Hrein fjármagnsgjöld		2.063.074	1.501.089
Tekjuskattur .....	(	9.046)	438.162
		1.668.142	1.130.543
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		71.929	1.536
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....	(	118.817)	15.588
		(46.888)	17.124
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.621.254	1.147.667
Innborgaðar vaxtatekjur		6.890	12.980
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.435.046)	(1.206.592)
Handbært fé frá (til) rekstrar		193.098	(45.945)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	4.040.072)	(5.388.298)
Söluverð fjárfestingareigna	7	2.413.805	1.541.106
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	7.801)	(24.443)
Söluverð rekstrarfjármuna		0	2.408
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(238.593)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	16.926)	530
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.650.994)	(4.107.290)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé	10	1.161.049	0
Tekin ný vaxtaberandi lán	11	8.012.307	6.960.898
Uppgreiðslur vaxtaberandi lána	11 (	5.874.562)	(2.418.424)
Samningsbundnar afborganir vaxtaberandi lána	11 (	392.603)	(231.885)
Skammtímalán, breyting .....	(	770.687)	298.643
Staða við tengd félög, breyting	14 (	149.994)	(158.789)
Fjármögnunarhreyfingar		1.985.510	4.450.443
Hækkun á handbæru fé		527.614	297.208
Handbært fé í ársbyrjun		155.932	201.907
Yfirtekið í samstæðu		0	3.572
Handbært fé í lok tímabils		683.546	502.687
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu		0	(43.128)
Ógreitt kaupverð, viðskiptaskuldir		0	43.128
Hækkun hlutafjár		0	3.000.000
Skuld við tengda aðila .....	(	0	(2.596.564)
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(403.436)
		0	0

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2018 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf., Heimavalla XII ehf., Heimavalla XVI ehf., Heimavalla XVII ehf., Heimavalla XVIII ehf., Heimavalla XIX ehf., Heimavalla XIX ehf. og Heimavalla rekstrarfélags ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2017.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 24. október 2018.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimavellir.is.

Í ársbyrjun 2018 tóku gildi tveir nýir reikningsskilastaðlar, IFRS 15 *Tekjur af samningur við viðskiptavini* og IFRS 9 *Fjármálagerningar*. IFRS 15 inniheldur nýjar reglur um skráningu tekna og auknar kröfur um upplýsingagjöf varðandi tekjuskráningu og IFRS 9 inniheldur ný viðmið um flokkun og mat fjármálagerninga. Innleiðing þessara staðla hefur ekki áhrif á árs hlutareikninginn.

Samstæðuárs hlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

c. Starfrækslugjaldmiðill

Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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.

Skýringar, frh.:

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2018	2017
	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Höfuðborgarsvæðið	41,1%	28,6%
Austurland	3,7%	4,3%
Norðurland	8,4%	11,3%
Suðurland	5,2%	6,6%
Suðurnes	36,3%	42,2%
Vesturland	5,3%	7,0%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

Fasteignagjöld	283.461	222.162
Viðhald og endurbætur	154.061	152.625
Vátryggingar	44.861	42.995
Laun og launatengd gjöld	57.667	61.436
Rafmagn og hiti	100.393	91.279
Annar rekstrarkostnaður	143.256	173.846
	<u>783.699</u>	<u>744.343</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	188.641	143.056
Mótframlag í lífeyrissjóð	24.157	16.683
Önnur launatengd gjöld	15.693	34.411
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>228.491</u>	<u>194.150</u>

Laun og launatengd gjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi í eftirtöldum liðum:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	57.667	61.436
Annar rekstrarkostnaður	170.824	132.714
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>228.491</u>	<u>194.150</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé	3.161	3.394
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.729	9.586
	<u>6.890</u>	<u>12.980</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	2.052.565	1.441.113
Önnur fjármagnsgjöld	17.399	72.956
	<u>2.069.964</u>	<u>1.514.069</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.9.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.618.702	40.704.471
Yfirtekið í samstæðu	0	1.014.860
Fjárfesting á árinu	4.040.072	8.097.814
Millifært af fjárfestingum í byggingu	826.546	1.912.700
Söluverð fjárfestingareigna	(3.187.877)	(1.956.178)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	222.117	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna	141.586	3.688.470
Fjárfestingareignir í lok tímabils	55.661.146	53.618.702
Stofnverð fjárfestingareigna	48.385.619	46.411.971
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	7.275.527	7.206.731
Fjárfestingareignir í lok tímabils	55.661.146	53.618.702
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	26.842.715	22.514.911
Austurland	1.601.580	1.767.264
Norðurland	4.727.711	4.963.454
Suðurland	2.309.836	2.493.071
Suðurnes	17.698.406	19.138.599
Vesturland	2.480.898	2.741.403
Bókfært verð í lok tímabils	55.661.146	53.618.702

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila, ef samstæðan seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 200 íbúðir sem eru í byggingu í septemberlok. Heildarkaupverð nemur 7.978 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2019. Í lok september 2018 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 1.018 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

Skýringar, frh.:

9. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.9.2018	31.12.2017
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	902.370	128.298
Skammtímaskuldabréf	44.375	89.548
Fyrirframgreiddur kostnaður	48.747	75.879
Aðrar skammtímakröfur	7.460	2.664
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.002.952</u>	<u>296.389</u>

10. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í lok september 2018. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutfjár á móti uppsöfnuðu tapi.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár.

11. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	30.9.2018	31.12.2017
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-5,10% / 3,90%-5,10%	30.609.592	29.881.236
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90% / 3,90%	1.298.894	1.284.380
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,80% -7,60% / 7,40 - 8,40%	744.915	1.525.731
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,9%	3.000.000	0
Lántökukostnaður	(202.662)	(141.070)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>35.450.739</u>	<u>32.550.277</u>
Næsta árs afborgun	(498.468)	(457.225)
Langtímaskuldir samtals	<u>34.952.270</u>	<u>32.093.052</u>
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,60%-11,0%%	1.096.244	2.387.334
Næsta árs afborgun langtímalána	498.468	457.225
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>1.594.712</u>	<u>2.844.559</u>

Skýringar, frh.:

12. Afborganir langtímaskulda

Afborganir langtímaskulda að meðtöldum næsta árs afborgunum greinast þannig á næstu ár:

	30.9.2018	31.12.2017
Innan 12 mánaða	498.468	457.225
Frá 12 - 24 mánuðum	498.955	514.217
Frá 24 - 36 mánuðum	589.211	456.998
Frá 36 - 48 mánuðum	589.211	456.998
Frá 48 - 60 mánuðum	589.211	1.366.164
Frá 60 - 72 mánuðum	3.589.211	432.390
Síðar	29.096.472	28.866.285
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	35.450.739	32.550.277

Í septemberlok 2018 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	68.526	179.672
Áfallnir vextir	231.629	203.107
Tryggingafé	256.043	227.311
Fyrirframinnheimtar tekjur	37.401	82.035
Aðrar skammtímaskuldir	18.252	38.543
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	611.851	730.668

14. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar með 20% eignarhlut eða meira, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf.,

	30.9.2018	31.12.2017
Heimavellir leigufélag slhf.,	0	149.994

15. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fimmtán talsins í lok júní 2018 og greinast þannig:

	Eignarhlutur 2018	Eignarhlutur 2017
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav.	100%	100%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%