

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2019

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
Ársfjórðungayfirlit	14

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

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

Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019 nam 566,1 millj. kr. (2018: tap 36,2 millj. kr.) . Eigið fé nam í septemberlok 19.362,4 millj. kr. (árslok 2018: 18.796,3 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 11.251,4 millj.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 35,3% í septemberlok 2019 (árslok 2018: 33,1%) .

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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 2019, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. september 2019.

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 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. nóvember 2019

Stjórn:

Erlendur Magnússon

Halldór Kristjánsson

Árni Jón Pálsson

Hildur Árnadóttir

Rannveig Eir Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. september 2019

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
		2019	2018	2019	2018
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur	3,10	818.821	928.221	2.567.531	2.761.114
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4,10	(224.651)	(223.632)	(733.502)	(783.699)
Hreinar leigutekjur		<u>594.170</u>	<u>704.589</u>	<u>1.834.029</u>	<u>1.977.415</u>
Aðrar tekjur		2.932	0	2.932	0
Annar rekstrarkostnaður		(83.491)	(106.368)	(292.926)	(323.275)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		513.611	598.221	1.544.035	1.654.140
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7,10	84.862	111.594	275.417	222.117
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	671.072	138.331	746.147	141.586
Rekstrarhagnaður		1.269.545	848.146	2.565.599	2.017.843
Fjármunatekjur		8.015	1.013	32.919	6.890
Fjármagnsgjöld		(573.374)	(724.041)	(1.890.765)	(2.069.964)
Hrein fjármagnsgjöld	6,10	<u>(565.359)</u>	<u>(723.028)</u>	<u>(1.857.846)</u>	<u>(2.063.074)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		704.186	125.118	707.753	(45.231)
Tekjuskattur		(140.919)	(25.024)	(141.633)	9.046
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (tap) tímabilsins.....		<u>563.267</u>	<u>100.094</u>	<u>566.120</u>	<u>(36.185)</u>

Skýringar á bls. 8-13 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2019

	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	46.602.672	53.142.221
Fjárfestingareignir í byggingu	8	533.873	1.232.941
Rekstrarfjármunir		21.966	33.442
Skuldabréfaeign		20.482	20.848
Fastafjármunir		<u>47.178.993</u>	<u>54.429.452</u>
Viðskiptakröfur		16.040	24.007
Fjárfestingareignir í sölumeðferð	10	4.304.572	0
Aðrar skammtímakröfur	11	1.790.448	1.201.513
Handbært fé		1.622.738	1.171.714
Veltufjármunir		<u>7.733.798</u>	<u>2.397.234</u>
Eignir samtals		<u><u>54.912.791</u></u>	<u><u>56.826.686</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.398	11.251.398
Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutfjár		838.605	1.155.558
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		7.266.077	6.383.004
Eigið fé	12	<u>19.362.404</u>	<u>18.796.284</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		2.738.070	2.596.437
Leiguskuldir	9	743.686	0
Vaxtaberandi skuldir	13	30.697.636	33.431.652
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>34.179.392</u>	<u>36.028.089</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	684.652	1.269.989
Aðrar skammtímaskuldir	14	686.343	732.324
Skammtímaskuldir		<u>1.370.995</u>	<u>2.002.313</u>
Skuldir samtals		<u>35.550.387</u>	<u>38.030.402</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>54.912.791</u></u>	<u><u>56.826.686</u></u>

Skýringar á bls. 8-13 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. september 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
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 hlutfjár	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 30. september 2018	11.251.398	759.333	6.324	6.695.230	0	18.712.285
1. janúar - 30. september 2019						
Eigið fé 1. janúar 2019	11.251.398	1.155.558	6.324	6.383.004	0	18.796.284
Heildarhagnaður tímabilsins					566.120	566.120
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				883.073	(883.073)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(316.953)			316.953	0
Eigið fé 30. september 2019	11.251.398	838.605	6.324	7.266.077	0	19.362.404

Skýringar á bls. 8-13 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. september 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.9.	2018 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) tímabilsins		566.120 (	36.185)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	746.147) (	141.586)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7,10 (	275.417) (	222.117)
Afskrift leigueigna	7,9	19.944	0
Afskriftir rekstrarfjármuna		13.871	14.002
Hrein fjármagnsgjöld		1.857.846	2.063.074
Tekjuskattur		141.633 (	9.046)
		<u>1.577.850</u>	<u>1.668.142</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		42.403	71.929
Skammtímaskuldir, lækkun .....	(	45.981) (	118.817)
	(	<u>3.578)</u> (	<u>46.888)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.574.272</u>	<u>1.621.254</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		32.919	6.890
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.190.205) (	1.435.046)
Handbært fé frá rekstri		<u>416.986</u>	<u>193.098</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	3.295.019) (	4.040.072)
Söluverð fjárfestingareigna	7,10	7.361.913	2.413.805
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	8.095) (	7.801)
Söluverð rekstrarfjármuna		5.700	0
Skuldabréfaeign, breyting		366 (	16.926)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>4.064.865</u>	<u>(1.650.994)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	12	0	1.161.049
Tekin ný vaxtaberandi lán	13	8.197.249	8.012.307
Uppgreiðslur vaxtaberandi lána	13 (	11.306.821) (	5.874.562)
Samningsbundnar afborganir vaxtaberandi lána	13 (	440.122) (	392.603)
Skammtímalán, breyting	13 (	481.133) (	770.687)
Staða við tengd félög, breyting		0 (	149.994)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>4.030.827)</u>	<u>1.985.510</u>
Hækkun á handbæru fé		451.024	527.614
Handbært fé í ársbyrjun		1.171.714	155.932
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.622.738</u>	<u>683.546</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		623.371	902.370
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna, breyting .....	(	623.371) (	902.370)

Skýringar á bls. 8-13 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 2019 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla XV ehf., Heimavalla XX ehf., HV900 ehf., BP 14 - 16 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 reikningsskilastöðlum 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 2018.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 6. nóvember 2019.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildu að þetta eru fyrsta reikningsár samstæðunnar þar sem IFRS 16 hefur verið beitt. Breytingum á reikningsskilaaðferðum er lýst í skýringu nr. 9. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimavellir.is.

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.

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2019	2018
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Höfuðborgarsvæðið	46,7%	41,1%
Austurland	2,7%	3,7%
Norðurland	7,9%	8,4%
Suðurland	4,4%	5,2%
Suðurnes	35,7%	36,3%
Vesturland	2,6%	5,3%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.- 30.9.	1.1.-30.9
Fasteignagjöld	256.759	283.461
Viðhald	139.877	154.061
Vátryggingar	43.957	44.861
Laun og launatengd gjöld	71.445	57.667
Rafmagn og hiti	92.578	100.393
Afskriftir leigueigna	19.944	0
Annar rekstrarkostnaður	108.942	143.256
	<u>733.502</u>	<u>783.699</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

Gerð er grein fyrir rekstrarkostnaði fjárfestingareigna í sölumeðferð í skýringu nr. 10.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.- 30.9.	1.1.-30.9
Laun	155.396	169.930
Stjórnarlausn	19.016	18.711
Mótframlag í lífeyrissjóð	24.986	24.157
Önnur launatengd gjöld	5.915	15.693
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>205.313</u>	<u>228.491</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	71.445	57.667
Annar rekstrarkostnaður	133.868	170.824
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>205.313</u>	<u>228.491</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.- 30.9.	1.1.-30.9
Vaxtatekjur af handbæru fé	29.603	3.161
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.316	3.729
	<u>32.919</u>	<u>6.890</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	1.856.506	2.052.565
Vaxtagjöld af leiguskuldum	30.853	0
Önnur fjármagnsgjöld	3.406	17.399
	<u>1.890.765</u>	<u>2.069.964</u>

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

	30.09.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.142.221	53.618.702
Fjárfesting á árinu	529.798	758.281
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	3.464.288	4.245.520
Söluverð fjárfestingareigna	(6.243.459)	(6.088.220)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	212.367	496.020
Matsbreyting fjárfestingareigna	746.147	111.918
Millifært á fasteignir í sölumeðferð	(5.983.347)	0
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>45.868.015</u>	<u>53.142.221</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:	30.09.2019	31.12.2018
Leigugeignir		
Staða 1.1.2019	796.191	0
Uppreikningur vegna verðbóta og seldra eigna	(41.590)	0
Afskrifað á tímabilinu	(19.944)	0
Leigugeignir í lok tímabils	<u>734.657</u>	<u>0</u>
Fjárfestingareignir samtals í lok tímabils	<u>46.602.672</u>	<u>53.142.221</u>
Stofnverð fjárfestingareigna	40.476.901	45.571.498
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	5.391.114	7.570.723
Leigugeignir	734.657	0
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>46.602.672</u>	<u>53.142.221</u>
Fjárfestingareignir án leigugeigna greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	23.722.561	25.833.522
Austurland	815.656	1.078.696
Norðurland	3.529.558	4.429.015
Suðurland	1.780.355	2.282.757
Suðurnes	14.873.832	17.158.146
Vesturland	1.146.053	2.360.085
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>45.868.015</u>	<u>53.142.221</u>

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. Aðferðir við matið eru sambærilegar og þær sem notaðar voru í ársreikningi samstæðunnar.

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 164 íbúðir við Hlíðarenda. Fyrsti hluti byggingarinnar með 42 íbúðum hefur verið boðinn til sölu og kom til afhendingar í september 2019. Gert er ráð fyrir að byggingu allra íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í lok september 2019 eru 122 íbúðir enn í byggingu. Heildarfjárhæð kaupsamninga vegna þeirra nemur 5.670 millj. kr. hefur samstæðan greitt 534 millj. kr.

	30.09.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.232.941	1.844.470
Fjárfesting á árinu	2.765.221	3.633.991
Millifært á fjárfestingareignir	(3.464.289)	(4.245.520)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils	<u>533.873</u>	<u>1.232.941</u>

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Samstæðan færir nýtingarrétt til eignar sem leigugeign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Skýringar, frh.:

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil frh.:

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna í ársbyrjun 2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 796,2 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigueign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þe. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 7 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning.

	Lóðir undir byggingar
Leigueignir	
Staða 1.1.2019	796.191
Uppreikningur vegna verðbóta	2.315
Breytingar vegna seldra eigna	(43.905)
Afskrifað á tímabilinu	(19.944)
Staða 30.9.2019	<u>734.657</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	796.191
Uppreikningur vegna verðbóta	2.315
Breytingar vegna seldra eigna	(43.905)
Vaxtagjöld á tímabilinu	28.641
Afborgun á tímabilinu	(39.555)
Staða 30.9.2019	<u>743.687</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	28.641
Afskriftir leigueigna	19.944
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	<u>48.585</u>
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Afskriftir leigueigna	19.944
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(10.914)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	<u>9.030</u>

10. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

Í septemberlok eru 124 fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni. Fasteignirnar eru metnar á væntu söluvirði.

	30.09.2019	31.12.2018
Millifært á fasteignir í sölumeðferð	5.983.347	0
Selt á árinu	(1.741.825)	0
Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	63.050	0
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í lok tímabils	<u>4.304.572</u>	<u>0</u>

Áhvilandi vaxtaberandi skuldir á fjárfestingareignum í sölumeðferð nema 2.827,6 millj.kr í septemberlok.

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir í sölumeðferð frh.:

Rekstrarafkoma fjárfestingareigna í sölumeðferð greinist þannig á eftirfarandi liði í rekstrarreikningi:

	2019	2019
	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur	12.478	59.878
Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	63.050	63.050
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(17.059)	(58.317)
Fjármagnsgjöld	(22.566)	(86.621)
Afkoma af fjárfestingareignum í sölumeðferð	35.903	(22.010)

11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.09.2019	31.12.2018
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	1.717.618	1.094.247
Skammtímaskuldabréf	47.920	42.135
Fyrirframgreiddur kostnaður	22.428	58.358
Aðrar skammtímakröfur	2.482	6.773
Aðrar skammtímakröfur samtals	1.790.448	1.201.513

12. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok september 2019. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut af hlutafé í félaginu. Hlutafé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutafjár á móti ójöfnuðu eigin fé.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrir ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

13. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar:

	30.09.2019	31.12.2018
Próun vaxtaberandi skulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	33.922.029	32.550.277
Lántaka	8.197.249	11.689.075
Verðbætur ársins	671.920	862.905
Afborganir ársins	(11.707.388)	(11.180.228)
Staða í lok tímabils	31.083.810	33.922.029

Skýringar, frh.:

13. Vaxtaberandi skuldir frh.:	30.09.2019	31.12.2018
Próun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	779.611	2.387.334
Lántaka á árinu	1.488.000	1.215.419
Afborganir ársins	(1.969.133)	(2.823.142)
Staða í lok tímabils	<u>298.478</u>	<u>779.611</u>
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,65%-4,95% / 3,90%-5,10%	16.933.075	25.919.502
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,2% - 3,9% / 3,90%	6.752.874	4.482.982
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% / 7,91%	3.000.000	3.000.000
Óverðtryggð skuldabréf, vx.5,65% -6,70% / 7,40 - 8,40%	4.623.579	717.000
Lántökukostnaður	(225.718)	(197.454)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	31.083.810	33.922.030
Næsta árs afborgun	(386.174)	(490.378)
Langtímaskuldir samtals	<u>30.697.636</u>	<u>33.431.652</u>
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 6,55% / 7,60%-11,0%	298.478	779.611
Næsta árs afborgun langtímalána	386.174	490.378
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	<u>684.652</u>	<u>1.269.989</u>
14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Viðskiptaskuldir	50.198	78.885
Áfallnir vextir	366.000	265.175
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	269.637	367.483
Ógreiddur skattur	508	508
Aðrar skammtímaskuldir	0	20.273
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>686.343</u>	<u>732.324</u>

Skýringar, frh.:

15. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru sjö talsins í septemberlok 2019 en dótturfélögin Heimavellir VIII ehf., Heimavellir XIII ehf. og Heimavellir XVII ehf. sameinuðust dótturfélaginu Heimavöllum III í ársbyjun 2019 og dótturfélögin Heimavellir I ehf., Heimavellir VII ehf., Heimavellir IX ehf., Heimavellir X ehf., Heimavellir XI ehf., Heimavellir XIV ehf., Heimavellir XVI ehf., Heimavellir XVIII ehf. og Heimavellir XIX ehf. sameinuðust dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við sama tíma. Dótturfélögin greinast þannig:

	Eignarhlutur 30.09.2019	Eignarhlutur 31.12.2018
Heimavellir I ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav.	-	100%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIV ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XV ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVI ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	100%	100%
HV 900 ehf., Reykjavík	100%	100%
BÞ 14 - 16 ehf.	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

16. Önnur mál

Stjórn samstæðunnar hefur á grundvelli samþykktar hluthafafundar félagsins þann 30. ágúst 2019 tekið ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar um kaup á eigin bréfum og er markmið áætlunarinnar að lækka útgæfið hlutafé félagsins. Áætlað er að kaupa allt að 337 millj. hluti sem jafngildir 3% af útgæfðu hlutafé, þó þannig að heildarkaupverð eigin hluta endurkaupanna verði aldrei meira en 523 millj. kr. Framkvæmd áætlunarinnar hefst miðvikudaginn, 2. október 2019 og mun áætlunin vera í gildi fram að aðalfundi félagsins árið 2020 þó að hámarki til 30. apríl 2020.

Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018
Leigutekjur	818.821	851.003	897.707	924.674	928.221
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(224.651)	(274.182)	(234.669)	(232.230)	(223.632)
Hreinar leigutekjur	594.170	576.821	663.038	692.444	704.589
Aðrar tekjur	2.932	0	0	0	0
Annar rekstrarkostnaður	(83.491)	(85.409)	(124.026)	(96.717)	(106.368)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.	513.611	491.412	539.012	595.727	598.221
	62,7%	57,7%	60,0%	64,4%	64,4%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	84.862	57.968	132.587	273.903	111.594
Matsbreyting fjárfestingareigna	671.072	41.286	33.789	(29.668)	138.331
Rekstrarhagnaður	1.269.545	590.666	705.388	839.962	848.146
Fjármunatekjur	8.015	10.439	14.465	4.279	1.013
Fjármagnsgjöld	(573.374)	(714.063)	(603.328)	(739.112)	(724.041)
Hrein fjármagnsgjöld	(565.359)	(703.624)	(588.863)	(734.833)	(723.028)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	704.186	(112.958)	116.525	105.129	125.118
Tekjuskattur	(140.919)	22.592	(23.305)	(21.130)	(25.024)
Hagnaður (tap) og					
- heildarhagnaður(tap) tímabilsins.....	<u>563.267</u>	<u>(90.366)</u>	<u>93.220</u>	<u>83.999</u>	<u>100.094</u>