

Heimavellir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2018

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 árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fjórtán 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. ehf., Heimavalla XII ehf., Heimavalla XVI ehf., Heimavalla XVII ehf., Heimavalla XVIII ehf., Heimavalla XIX ehf. og Heimavallir rekstrarfélag ehf. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018 nam 99,0 millj. kr. (2017: 11,7 millj. kr.) . Eigið fé nam í marslok 2018, 17.686,4 millj. kr. (árslok 2017: 17.587,4 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Í ársbyrjun 2018 var hlutfé 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. hlutfé að nafnverði 9.254,2 millj. kr. til hluthafa Heimavalla hf. í tengslum við lækun 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 hlutfé 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.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 31. mars 2018.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn 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 samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. maí 2018

Stjórn:

Magnús Magnússon

Anna Þórðardóttir

Ari Edwald

Halldór Kristjánsson

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018	2017
		1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur	3	906.278	689.875
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(275.705)	(231.374)
Hreinar leigutekjur		630.573	458.501
 Annar rekstrarkostnaður		(97.108)	(106.425)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		533.465	352.076
 Söluhagnaður fjárfestingareigna	7	48.450	101.905
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	197.568	0
Rekstrarhagnaður		779.483	453.981
 Fjármunatekjur		2.194	1.288
Fjármagnsgjöld		(657.902)	(440.736)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(655.708)	(439.448)
 Hagnaður fyrir tekjuskatt		123.775	14.533
Tekjuskattur		(24.755)	(2.872)
Hagnaður tímabilsins		99.020	11.661

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

Efnahagsreikningur 31. mars 2018

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	53.104.719	53.618.702
Fjárfestingareignir í byggingu	8	2.542.283	1.844.470
Rekstrarfjármunir		45.552	45.105
Skuldabréfaeign		510	3.970
Fastafjármunir		55.693.064	55.512.247
Viðskiptakröfur		26.653	25.986
Aðrar skammtímakröfur	9	411.087	296.389
Handbært fé		344.089	155.932
Veltufjármunir		781.829	478.307
Eignir samtals		56.474.893	55.990.554
 Eigið fé			
Hlutfé		10.282.420	10.282.420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		1.438.021	1.470.265
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.959.676	5.828.412
Eigið fé	10	17.686.441	17.587.421
 Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		2.609.617	2.584.861
Vaxtaberandi skuldir	11	32.466.505	32.093.051
Langtímaskuldir og skuldbindingar		35.076.122	34.677.912
 Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	2.870.152	2.844.559
Skuldir við tengd félög	14	128.993	149.994
Aðrar skammtímaskuldir	12	713.185	730.668
Skammtímaskuldir		3.712.330	3.725.221
Skuldir samtals		38.788.452	38.403.133
Eigið fé og skuldir samtals		56.474.893	55.990.554

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 31. mars 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	9.341.090	0	6.324	2.446.380 (	172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður tímabilsins					11.661	11.661
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				25.484 (	25.484)	0
Eigið fé 31. mars 2017	9.341.090	0	6.324	2.471.864 (	186.594)	11.632.684
1. janúar - 31. mars 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildarhagnaður tímabilsins					99.020	99.020
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				131.264 (	131.264)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(32.244)			32.244	0
Eigið fé 31. mars 2018	10.282.420	1.438.021	6.324	5.959.676	0	17.686.441

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

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður tímabilsins		99.020	11.661
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7 (	48.450)	(101.905)
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	197.568)	0
Afskriftir rekstrarfjármuna		4.558	2.695
Hrein fjármagnsgjöld		655.708	439.448
Tekjuskattur		24.755	2.872
		538.023	354.771
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) .....	(	20.600)	(95.724)
Skammtímaskuldir, (lækkun) .....	(	17.483)	(54.632)
		(38.083)	(150.356)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		499.940	204.415
Innborgaðar vaxtatekjur		2.194	1.288
Greidd vaxtagjöld .....	(	422.552)	(421.306)
Handbært fé frá (til) rekstrar		79.582	(215.603)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	841.037)	(2.514.310)
Söluverð fjárfestingareigna	7	808.462	981.659
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	5.005)	(9.460)
Skuldabréfaeign, breyting		3.460	715
Fjárfestingarhreyfingar		(34.120)	(1.541.396)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný vaxtaberandi lán	11	2.986.672	2.662.954
Afborganir vaxtaberandi lána	11 (	2.835.682)	(506.532)
Skammtímalán, breyting		12.706	(301.575)
Staða við tengd félög, breyting	14 (	21.001)	(35.818)
Fjármögnunarhreyfingar		142.695	1.819.029
Hækkun á handbæru fé		188.157	62.030
Handbært fé í ársbyrjun		155.932	201.907
Handbært fé í lok tímabils		344.089	263.937

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 31. mars 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. 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 2017.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 30. maí 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 viðskiptavinum* og IFRS 9 *Fjármálagæringar*. 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 fjármálagæringa. 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.

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2018	2017
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Höfuðborgarsvæðið	38,3%	25,9%
Austurland	4,1%	4,3%
Norðurland	9,7%	11,7%
Suðurland	5,4%	6,9%
Suðurnes	36,7%	43,8%
Vestfirðir	0,3%	0,6%
Vesturland	5,5%	6,8%
	100,0%	100,0%

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2018	2017
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Fasteignagjöld	94.905	82.497
Viðhald og endurbætur	59.900	35.047
Vátryggingar	14.941	14.277
Laun og launatengd gjöld	24.984	17.851
Rafmagn og hiti	38.970	32.818
Annar rekstrarkostnaður	42.005	48.884
	<u>275.705</u>	<u>231.374</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	55.306	37.913
Stjórnarlaun	6.225	0
Mótframlag í lífeyrissjóð	7.542	4.109
Önnur launatengd gjöld	8.254	3.992
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>77.327</u>	<u>46.014</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	24.984	17.851
Annar rekstrarkostnaður	52.343	28.163
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>77.327</u>	<u>46.014</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé	516	193
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.678	1.095
	<u>2.194</u>	<u>1.288</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	647.834	418.700
Önnur fjármagnsgjöld	10.068	22.036
	<u>657.902</u>	<u>440.736</u>

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

	31.03.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.618.702	40.704.471
Yfirtekið í samstæðu	0	1.014.860
Fjárfesting á árinu	143.224	8.097.814
Millifært af fjárfestingum í byggingu	0	1.912.700
Söluverð fjárfestingareigna	(903.225)	(1.956.178)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	3.688.470
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>53.104.719</u>	<u>53.618.702</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	31.03.2018	31.12.2017
Höfuðborgarsvæðið	22.742.486	22.514.911
Austurland	1.770.859	1.767.264
Norðurland	4.968.929	4.963.454
Suðurland	2.433.757	2.493.071
Suðurnes	18.486.182	19.138.599
Vestfirðir	166.209	166.149
Vesturland	2.536.297	2.575.254
Fjárfestingareignir í lok tímabils	53.104.719	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 301 íbúðir sem eru í byggingu í marslok. Heildarkaupverð nemur 12.488 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og útgáfu hlutafjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2019. Í lok mars 2018 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 2.542 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

9. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.03.2018	31.12.2017
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	223.063	128.298
Skammtímaskuldabréf	84.859	89.548
Fyrirframgreiddur kostnaður	98.163	75.879
Aðrar skammtímakröfur	5.002	2.664
Aðrar skammtímakröfur samtals	411.087	296.389

10. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 10.282,4 millj. kr. í lok mars 2018. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

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

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

Skýringar, frh.:

10. Eigið fé frh.:

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 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 fyrir mæla 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.

11. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	31.3.2018	31.12.2017
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10%	30.776.258	29.881.236
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90%	1.309.227	1.284.380
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,40% -7,60% / 7,40 - 8,40%	993.843	1.525.731
Lántökukostnaður	(142.538)	(141.070)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	32.936.790	32.550.277
Næsta árs afborgun	(470.285)	(457.225)
Langtímaskuldir samtals	32.466.505	32.093.052
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,60%-11,0%	2.399.867	2.387.334
Næsta árs afborgun langtímalána	470.285	457.225
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	2.870.152	2.844.559

12. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	161.017	179.672
Áfallnir vextir	189.659	203.107
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	315.766	309.346
Aðrar skammtímaskuldir	47.415	38.543
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	713.857	730.668

Skýringar, frh.:

13. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fjórtán talsins í marslok 2018 og greinast þannig:

	Eignarhlutur	Eignarhlutur
	2018	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 rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

14. Tengdir aðilar

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

	31.3.2018	31.12.2017
Skuldir við tengda aðila		
Heimavellir slhf., móðurfélag	128.993	149.994