

Heimavellir hf.: Árshlutauppgjör fyrstu sex mánuði ársins 2018.

- Rekstrartekjur tímabilsins námu 1.833 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 1.056 m.kr.
- Tap tímabilsins var 136 m.kr.
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 3 m.kr.
- Fjárfestingareignir voru seldar fyrir 1.537 m.kr. og nam söluhagnaður þeirra 111 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir námu 36.143 m.kr. í lok tímabilsins.
- Eigið fé félagsins í lok tímabilsins var 18.612 m.kr.
- Eiginfjárluthfallið nam 32,1%.

Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Heimavalla, um uppgjörið:

„Þetta uppgjör er góður áfangi fyrir félagið og er í takt við áætlanir og þá vegferð sem það er á. Það er góður tekjuvöxtur milli ára á sama tíma og við erum að sjá verulega hlutfallslækkun á rekstrarkostnaði. Endurskipulagning fasteignasafnsins gengur vel og á fyrri hluta þessa árs voru seldar fasteignir fyrir 1.537 m.kr. Frá byrjun júlí sl. er búið að samþykkja kauptilboð fyrir um 1.490 m.kr. og þá hefur félagið tekið ákvörðun að bæta nýjum íbúðum við þetta verkefni. Gert er ráð fyrir að sala íbúða skili félaginu áframhaldandi söluhagnaði á síðari helmingi þessa árs. Félagið hefur notað sumarið til að undirbúa endurfjármögnun á langtímaskuldum sem er fyrirhugað að hringa í framkvæmd á næstu mánuðum“.

Kynningarfundur

Opinn kynningarfundur verður haldinn á morgun, föstudag 24. ágúst kl 08:30 til 09:15, á Hilton Reykjavík Nordica (fundarherbergi G). Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Heimavalla, mun kynna uppgjörið og svara spurningum að því loknu, ásamt Arnari Gauta Reynissyni, fjármálastjóra Heimavalla.

Rekstur félagsins

Mefðfylgjandi er samandreginn árshlutareikningur fyrri árshluta 2018 í samanburði við sama tímabil 2017 ásamt skýringum um rekstur félagsins á tímabilinu: Rekstur félagsins gengur vel en á fyrri árshluta 2018 jukust tekjur þess um 410 m.kr. í samanburði við sama tímabil á árinu 2017 sem er 29% aukning á milli ára. Þá hefur gengið vel að hagræða og ná fram stærðarhagkvæmni í rekstrinum. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna var 560 m.kr. á fyrri árshluta þessa árs sem er 30,6% af rekstrartekjum í samanburði við 35,7% á sama tímabili 2017. Annar rekstrarkostnaður lækkar um 25,9 m.kr. og nam 217 m.kr. sem er 11% lækkun á milli ára og var því 11,8% af rekstrartekjum á fyrri árshluta 2018 í samanburði við 17,1% á sama tímabili 2017.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu er 1.056 m.kr. 2018 eða 57,6% af rekstrartekjum í samanburði við 47,2% á sama tíma í fyrra.

Á öðrum ársfjórðungi er neikvæð matsbreyting að upphæð 194 m.kr. vegna fyrirhugaðra hækkana á fasteignamati sem taka gildi 1. janúar 2019 sem hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteignanna og þar af leiðandi sjóðstreymismat þeirra. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri hluta ársins 2018 eru samtals 3 m.kr.

Efnahagur félagsins

Heildareignir félagsins námu 57.935 m.kr. þann 30. júní 2018. Þar af eru fjárfestingareignir

55.351,9 m.kr. og fjárfestingareignir í byggingu 1.409 m.kr. Eigið fé félagsins nam 18.612 m.kr. Heildarskuldir félagsins námu 39.323 m.kr. Þar af voru vaxtaberandi skuldir 36.143 m.kr. og tekjuskattsskuldbinding 2.610 m.kr.

Eignasafn félagsins og helstu verkefni

Félagið átti 1.978 íbúðir í lok tímabilsins um land allt en félagið er að endurskipuleggja eignasafn sitt með sölu óhagkvæmra leiguíbúða og kaupum á hagkvæmari eignum í staðinn. Þá hefur félagið einnig tekið ákvörðun um að bæta við 48 nýjum íbúðum við þetta verkefni sem voru keyptar á hagstæðu verði 2016 og 2017.

Félagið fékk afhentar 19 nýjar íbúðir að Einivöllum 1 í Hafnarfirði í ágúst sem allar eru komnar í leigu. Þá er félagið einng að standsetja 20 nýjar stúdíóíbúðir á Ásbrú sem fara í leigu á þessum ársfjórðungi.

Nýleg skráning Heimavalla í kauphöll var ekki síst hugsuð til að styrkja stöðu félagsins til að ná betri kjörum á fjármagnsmarkaði. Eitt mikilvægasta verkefni félagsins er einmitt endurfjármögnun langtímaskulda. Heimavellir eiga í samstarfi við Arion banka um útgáfu á fasteignatryggðum skuldabréfum sem er stefnt að bjóða fjárfestum í október næstkomandi. Við teljum að skuldabréf hjá skráðu félagi með veði í vönduðu íbúðasafni ætti að höfða til margra langtímafjárfesta.

Horfur í rekstri

Heimavellir áætla að tekjur ársins 2018 muni koma til með að vera 3.697 m.kr. sem er 100 m.kr. lægra en gert var ráð fyrir í útgáfulýsingu í vor. Það skýrist af eftirfarandi: Sala á eignum í eignasafni félagsins hefur gengið hraðar fyrir sig á árinu er gert var ráð fyrir. Þá er búið að taka ákvörðun um að selja 48 nýjar íbúðir sem voru áður í áætluninni og svo hefur orðið smávægileg seinkun á afhendingu nýbygginga sem hafa farið í leigu í sumar. Eftir sem áður áætlað félagið að EBITDA framlegð þess verði óbreytt árið 2018 eða 59% af tekjum. Af því leiðir að EBITDA ársins er áætluð 2.181 m.kr. Tekjur ársins 2019 eru áætlaðar 3.880 m.kr. (var 3.950 m.kr) og EBITDA framlegð 63,5% - 64,8% og tekjur ársins 2020 eru áætlaðar 4.020 m.kr. (var 4.195 m.kr) og EBITDA framlegð 66,6% - 67,8%.

EBITDA ávöxtun eignasafns félagsins er áætluð 4,1% 2018, 4,5-4,6% 2019 og 4,9-5,0% 2020.

Fjölga þarf valkostum

„Markmið Heimavalla er að vera öruggur valkostur á almennum leigumarkaði og hefur félagið verið byggt upp að norrænni fyrirmynd. Til að byggja upp öflugan og skilvirkan fasteignamarkað hér á landi þarf að fjölga þeim valkostum sem eru á markaðnum. Við teljum að rekstur og uppbygging almennra leigufélaga á borð við Heimavelli sé mikilvægur þáttur í þeirri þróun. Það bera að fagna því átaki sem á sér stað varðandi aukið framboð á hagkvæmu húsnæði hjá leigufélögum sem njóta styrkja frá ríki og sveitarfélögum og hafa að markmiði að sinna tekjulægri hópum þjóðfélagsins,“ segir Guðbrandur Sigurðsson framkvæmdastjóri.

Lækkun vaxtakjara brýnust

Heimavellir eru á almennum markaði og leitast því við að mæta þeirri þörf sem er á þeim markaði með fjölbreyttu úrvali íbúða. Mánaðarleiga hjá félaginu liggur á víðu bili eða frá tæplega 100 þ.kr. til ríflega 300 þ.kr. á mánuði. Eftirspurnin er mest eftir hefðbundnu húsnæði. Þannig var meðalíbúð Heimavalla í júní sl. 3ja herbergja íbúð sem er rúmlega 90 fermetrar og er meðalleiguverðið 157 þ.kr. á mánuði.

Húsnæðisverð á Íslandi endurspeglar marga þætti á borð við byggingarkostnað, vaxtakjör, kaupmátt, eftirspurn og ýmislegt fleira. Leiguverð endurspeglar svo almennt húsnæðisverð, vaxtakostnað og rekstrarkostnað eignanna sem að stórum hluta eru opinber gjöld og

lögbundnar tryggingar. Mikil stærðarhagkvæmni er fólgin í rekstri leigufélaga og því er markviss uppbygging þeirra, hvort sem um er að ræða félög sem njóta opinberra styrkja eða almenn leigufélög, mikið hagsmunamál fyrir leigjendur.

Fjárhagsdagatal

- Afkoma 3. ársfjórðungs 2018. 24. október 2108.
- Ársuppgjör 2018: 14. febrúar 2019.

Frekari upplýsingar veitir:

Guðbrandur Sigurðsson framkvæmdastjóri
gudbrandur@heimavellir.is, s. 896 0122