

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2018

Heimavellir hf.  
Lágmúla 6  
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjáryfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# 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, 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 XX ehf. og Heimavalla rekstur ehf.

## Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Tap af rekstri samstæðunnar á fyrri árshelmingi ársins 2018 nam 136,3 millj. kr. ( 2017: hagn. 1.066,1 millj. kr.) . Eigið fé nam í júnílok 18.612,2 millj. kr. ( 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 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 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. Félagið hyggst bjóða út skuldabréf á síðari helmingi ársins með það fyrir augum að ná betri kjörum á langtímalánum félagsins.

## 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. júní 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 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. júní 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. ágúst 2018

Stjórn:

*Erlendur Magnússon*

*Halldór Kristjánsson*

*Hildur Árnadóttir*

*Anna Þórðardóttir*

*Arthur Irving*

Framkvæmdastjóri:

*Guðbrandur Sigurðsson*

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Heimavalla hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árslutareikningar“.

Reykjavík, 23. ágúst 2018

**KPMG ehf.**

*Matthías Óskarsson*

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2018 1.4.-30.6.*	2017 1.4.-30.6.*	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Leigutekjur .....	3	926.615	733.204	1.832.893	1.423.079
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	4	( 284.362)	( 276.677)	( 560.067)	( 508.051)
Hreinar leigutekjur		<u>642.253</u>	<u>456.527</u>	<u>1.272.826</u>	<u>915.028</u>
Annar rekstrarkostnaður .....		( 119.709)	( 136.344)	( 216.907)	( 242.769)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		<b>522.544</b>	<b>320.183</b>	<b>1.055.919</b>	<b>672.259</b>
Söluhagnaður(tap) fjárfestingareigna .....	7	62.073	( 4.688)	110.523	97.217
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 194.313)	1.755.107	3.255	1.755.107
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>390.304</b>	<b>2.075.290</b>	<b>1.169.697</b>	<b>2.524.583</b>
Fjármunatekjur .....		3.683	6.365	5.877	7.653
Fjármagnsgjöld .....		( 688.021)	( 592.525)	( 1.345.923)	( 1.033.261)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>( 684.338)</u>	<u>( 586.160)</u>	<u>( 1.340.046)</u>	<u>( 1.025.608)</u>
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....		( 294.034)	1.489.130	( 170.349)	1.498.975
Tekjuskattur .....		<u>58.825</u>	<u>( 430.040)</u>	<u>34.070</u>	<u>( 432.912)</u>
<b>(Tap) hagnaður tímabilsins.....</b>		<b><u>( 235.209)</u></b>	<b><u>1.059.090</u></b>	<b><u>( 136.279)</u></b>	<b><u>1.066.063</u></b>

Skýringar á bls. 9-13 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

\* Ekki kannað

# Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	55.351.868	53.618.702
Fjárfestingareignir í byggingu .....	8	1.408.874	1.844.470
Rekstrarfjármunir .....		43.614	45.105
Skuldabréfaeign .....		20.944	3.970
Fastafjármunir		<u>56.825.300</u>	<u>55.512.247</u>
Viðskiptakröfur .....		23.558	25.986
Aðrar skammtímakröfur .....	9	555.913	296.389
Handbært fé .....		530.091	155.932
Veltufjármunir		<u>1.109.562</u>	<u>478.307</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>57.934.862</u></u>	<u><u>55.990.554</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		11.251.398	10.282.420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		908.263	1.470.265
Lögbundinn varasjóður .....		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		6.446.206	5.828.412
Eigið fé	10	<u>18.612.191</u>	<u>17.587.421</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Tekjuskattskuldbinding .....		2.550.792	2.584.861
Vaxtaberandi skuldir .....	11	33.986.603	32.093.051
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>36.537.395</u>	<u>34.677.912</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	11	2.156.346	2.844.559
Skuldir við tengd félög .....	14	0	149.994
Aðrar skammtímaskuldir .....	13	628.930	730.668
Skammtímaskuldir		<u>2.785.276</u>	<u>3.725.221</u>
Skuldir samtals		<u>39.322.671</u>	<u>38.403.133</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>57.934.862</u></u>	<u><u>55.990.554</u></u>

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 30. júní 2017</b>						
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	9.341.090	0	6.324	2.446.380	( 172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður tímabilsins .....					1.066.063	1.066.063
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				1.566.622	( 1.566.622)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 673.330)			673.330	0
<b>Viðskipti við eigendur félagsins</b>						
Hækkun hlutfjár .....	789.474	2.210.526				3.000.000
Eigið fé 30. júní 2017 .....	10.130.564	1.537.196	6.324	4.013.002	0	15.687.086
<b>1. janúar - 30. júní 2018</b>						
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildartap tímabilsins .....					( 136.279)	( 136.279)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				617.794	( 617.794)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 754.073)			754.073	0
<b>Viðskipti við eigendur félagsins</b>						
Hækkun hlutfjár .....	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 30. júní 2018 .....	11.251.398	908.263	6.324	6.446.206	( 0)	18.612.191

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildar(tap)hagnaður tímabilsins .....	(	136.279)	1.066.063
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7 (	3.255)	( 1.755.107)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	7 (	110.523)	( 97.217)
Afskriftir rekstrarfjármuna .....		9.292	7.291
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.340.046	1.025.608
Tekjuskattur .....	(	34.070)	432.912
		<u>1.065.211</u>	<u>679.550</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímaþrófur, lækkun .....		68.193	58.093
Skammtímaskuldir, lækkun .....	(	101.738)	( 93.116)
		<u>( 33.545)</u>	<u>( 35.023)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.031.666</u>	<u>644.527</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		5.877	7.653
Greidd vaxtagjöld .....	(	965.164)	( 789.436)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>72.379</u>	<u>( 137.256)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	7 (	2.818.816)	( 3.984.407)
Söluverð fjárfestingareigna .....	7	1.309.735	1.205.132
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	7.801)	( 21.147)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	16.974)	( 9.470)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.533.856)</u>	<u>( 2.809.892)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....	10	1.161.049	0
Tekin ný langtímalán .....		7.164.042	5.030.872
Afborganir langtímalána .....	(	5.568.805)	( 2.711.897)
Skammtímalán, breyting .....	(	770.656)	( 26.145)
Staða við tengd félög, breyting .....	14	( 149.994)	1.066.454
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.835.636</u>	<u>3.359.284</u>
Hækkun á handbæru fé .....		374.159	412.136
Handbært fé í ársbyrjun .....		155.932	201.907
Yfirtekið í samstæðu .....		0	2.465
Handbært fé í lok tímabilsins.....		<u>530.091</u>	<u>616.508</u>
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu .....		0	( 2.058.369)
Ógreitt kaupverð, viðskiptaskuldir .....		0	2.058.369
Hækkun hlutafjár .....		0	3.000.000
Skuld við tengda aðila .....		0	( 2.696.566)
Fjárfesting í dótturfélögum .....		0	( 303.434)
		<u>0</u>	<u>0</u>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Heimavellir hf („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 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 XX ehf. og Heimavalla rekstur 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 23. ágúst 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](http://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.-30.6	1.1.-30.6
Höfuðborgarsvæðið .....	39,40%	25,87%
Austurland .....	4,20%	4,31%
Norðurland .....	9,10%	11,67%
Suðurland .....	5,30%	6,92%
Suðurnes .....	36,40%	43,84%
Vestfirðir .....	0,40%	0,55%
Vesturland .....	5,20%	6,84%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

### 4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

Fasteignagjöld .....	187.184	170.571
Viðhald og endurbætur .....	126.002	91.384
Vátryggingar .....	29.731	29.040
Laun og launatengd gjöld .....	52.417	43.445
Rafmagn og hiti .....	71.199	73.031
Annar rekstrarkostnaður .....	93.534	100.580
	<u>560.067</u>	<u>508.051</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

### 5. Laun og launatengd gjöld

	2018	2017
	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun .....	129.071	91.710
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	15.956	10.237
Önnur launatengd gjöld .....	16.901	29.131
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>161.928</u>	<u>131.078</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	52.417	43.445
Annar rekstrarkostnaður .....	109.511	87.633
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>161.928</u>	<u>131.078</u>

### 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé .....	3.173	623
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	2.704	7.030
	<u>5.877</u>	<u>7.653</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	1.326.500	1.022.726
Önnur fjármagnsgjöld .....	19.423	10.535
	<u>1.345.923</u>	<u>1.033.261</u>

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.6.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....	53.618.702	40.704.471
Yfirtekið í samstæðu .....	0	1.014.860
Fjárfesting á árinu .....	2.818.816	8.097.814
Millifært af fjárfestingum í byggingu .....	337.457	1.912.700
Söluverð fjárfestingareigna .....	( 1.536.885)	( 1.956.178)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	110.523	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.255	3.688.470
Fjárfestingareignir í lok tímabils .....	55.351.868	53.618.702
Stofnverð fjárfestingareigna .....	48.141.882	46.411.971
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....	7.209.986	7.206.731
Fjárfestingareignir í lok tímabils .....	55.351.868	53.618.702
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	26.001.374	22.514.911
Austurland .....	1.737.840	1.767.264
Norðurland .....	4.786.948	4.963.454
Suðurland .....	2.391.848	2.493.071
Suðurnes .....	17.814.234	19.138.599
Vestfirðir .....	167.925	166.149
Vesturland .....	2.451.699	2.575.254
Bókfært verð í lok tímabils .....	55.351.868	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 237 íbúðir sem eru í byggingu í júnílok. Heildarkaupverð nemur 9.838 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og eigið fé. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2019. Í lok júní 2018 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 1.408 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

## Skýringar, frh.:

### 9. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.06.2018	31.12.2017
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	453.586	128.298
Skammtímaskuldabréf .....	84.497	89.548
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	12.313	75.879
Aðrar skammtímakröfur .....	5.517	2.664
Aðrar skammtímakröfur samtals .....	<u>555.913</u>	<u>296.389</u>

### 10. Eigið fé

#### Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í lok júní 2018. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutafé í félaginu. Hlutafé 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 hlutafélög 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 hlutaféð eða, sé fyrirhæla 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:

	30.6.2018	31.12.2017
<b>Langtímaskuldir</b>		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-5,10% .....	29.626.660	29.881.236
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90% .....	1.288.540	1.284.380
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,80% -7,60% / 7,40 - 8,40% .....	809.237	1.525.731
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,9% .....	3.000.000	0
Lántökukostnaður .....	( 198.166)	( 141.070)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun .....	34.526.271	32.550.277
Næsta árs afborgun .....	( 539.667)	( 457.225)
Langtímaskuldir samtals .....	<u>33.986.603</u>	<u>32.093.052</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,60%-11,0% .....	1.616.679	2.387.334
Næsta árs afborgun langtímalána .....	539.667	457.225
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	<u>2.156.346</u>	<u>2.844.559</u>

## Skýringar, frh.:

### 12. Afborganir langtímaskulda

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

	30.6.2018	31.12.2017
Innan 12 mánaða .....	539.667	457.225
Frá 12 - 24 mánuðum .....	469.774	514.217
Frá 24 - 36 mánuðum .....	469.445	456.998
Frá 36 - 48 mánuðum .....	468.834	456.998
Frá 48 - 60 mánuðum .....	558.219	1.366.164
Frá 60 - 72 mánuðum .....	3.558.219	432.390
Síðar .....	28.462.113	28.866.285
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	34.526.271	32.550.277

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

### 13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	147.044	179.672
Áfallnir vextir .....	153.169	203.107
Tryggingafé .....	245.488	227.311
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	77.033	82.035
Aðrar skammtímaskuldir .....	6.196	38.543
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	628.930	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: **30.6.2018** **31.12.2017**

#### Skuldir við tengda aðila

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%