

Heimavellir ehf.
Ársreikningur
samstæðu og móðurfélags
2015

Heimavellir ehf.
Laugavegi 7
101 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	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 tengdur rekstur.

Ársreikningur Heimavalla ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og sex dótturfélags þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla V ehf., Heimavalla VI ehf. og Leigufélags Vestfjarða ehf. (nú Heimavellir IV ehf.) auk ársreiknings móðurfélagsins.

Árið 2015 er fyrsta heila rekstrarár félagsins og nam hagnaður af rekstri samstæðunnar/móðurfélagsins á árinu 2015 um 63,2 millj. kr. Eigið fé nam í árslok 1.089,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutfé félagsins 1.025,8 millj. kr. og er það allt í eigu Heimavalla leigufélags slhf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

Stjórn:

Magnús Magnússon
Arnar Guanti Þegmússon

Framkvæmdastjóri:

Guðbrand Sigur

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningur samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar og móðurfélagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
Leigutekjur		500.234	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(123.030)	0
Hreinar leigutekjur		<u>377.204</u>	<u>0</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna		<u>414.343</u>	<u>0</u>
Aðrar tekjur		12.367	0
Laun og launatengd gjöld	2	(64.776)	(55.421)
Annar rekstrarkostnaður		(205.605)	(80.448)
		<u>(258.014)</u>	<u>(135.869)</u>
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði		533.533	(135.869)
Vaxtatekjur		1.274	65
Vaxtagjöld		(464.527)	(408)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>(463.253)</u>	<u>(343)</u>
Áhrif dótturfélaga		<u>0</u>	<u>172.215</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		70.280	36.003
Tekjuskattur	3	(7.038)	27.239
Hagnaður ársins	9	<u><u>63.242</u></u>	<u><u>63.242</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Samstæða 31.12.2015	Móðurfélag 31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	4	10.150.943	0
Rekstrarfjármunir	5	14.568	7.424
Skatteign	12	0	27.239
Eignarhlutir í dótturfélögum	6	0	1.268.486
Eignarhlutir í öðru félagi		184	0
Skuldabréfaeign		4.647	0
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>1.303.149</u>
Viðskiptakröfur		7.565	0
Aðrar skammtímakröfur		62.621	13.945
Kröfur á tengd félög	13	9.904	938.606
Handbært fé		145.230	708
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>953.259</u>
		Eignir samtals	2.256.408
		<u>10.395.662</u>	<u>2.256.408</u>
Eigið fé			
Hlutfé	8	1.025.812	1.025.812
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Óráðstafað eigið fé		56.918	56.918
		<u>Eigið fé</u>	<u>1.089.054</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	4.346.381	5.365
Tekjuskattskuldbinding	12	225.781	0
		<u>Langtímaskuldir og skuldbindingar</u>	<u>5.365</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	10	2.867.963	40.038
Skuldir við tengd félög	13	1.115.278	995.428
Næsta árs afborganir af langtímalánum	11	328.680	0
Viðskiptaskuldir		199.206	107.086
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur		50.548	0
Aðrar skammtímaskuldir		172.771	19.437
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>1.161.989</u>
		<u>Skuldir samtals</u>	<u>1.167.354</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	2.256.408
		<u>10.395.662</u>	<u>2.256.408</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	9	63.242	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	2.793	1.856
Verðbætur og gengismunur		7.881	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	4	(414.343)	0
Áhrif dótturfélaga		0	(172.215)
Tekjuskattur		7.038	(27.239)
Veltufé til rekstrar		(333.389)	(134.356)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting		(28.271)	(13.945)
Skammtímaskuldir, breyting		259.822	126.523
		231.551	112.578
Handbært fé til rekstrar		(101.838)	(21.778)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í eignarhlutum		(1.096.271)	(1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	4	(4.038.142)	0
Kaupverð fastafármuna		(12.391)	(9.280)
Skuldabréfaeign, breyting		850	0
Fjárfestingarhreyfingar		(5.145.954)	(1.105.551)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutafjárhækkun	9	2.075.048	1.025.812
Staða við tengd félög, breyting	13	(27.331)	56.822
Tekin ný langtímalán		1.174.929	5.365
Afborganir langtímalána		(21.231)	0
Skammtímalán, breyting		2.057.545	40.038
Fjármögnunarhreyfingar		5.258.960	1.128.037
Hækkun á handbæru fé		11.168	708
Yfirtekið í samstæðu		11.439	0
Handbært fé í árslok		22.607	708

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningur Heimavalla leigufélags slhf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Heimavalla ehf. ásamt ársreikningi móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

Félagið er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

b. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yferráð. Yferráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yferráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yferráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

c. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við leigusamninga. Veittir afslættir eru færðir með sama hætti.

d. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðar	8 ár
Áhöld og tæki	3 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við heimild í lögum um ársreikninga. Við mat á fjárfestingareignum er annars vegar stuðst við núvirt fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Við mat á fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna þá tekur áætlað tekjuflæði þeirra bæði mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi og áætlunum um tekjur. Áætluð rekstrargjöld og viðhald eigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

f. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

1. Reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. Skatteign / tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í ársreikningi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

2015

Laun	55.553
Launatengd gjöld	9.223
	<u>64.776</u>

Í árslok voru starfsmenn samstæðunnar níu talsins.

3. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðu greinist þannig:

2015

Hagnaður fyrir tekjuskatt			70.280
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(14.055)
Ófrádráttarþær kostnaður	(18,6%)	(13.056)
Aðrir liðir		28,6%	20.073
Virkur tekjuskattur samstæðu		<u>30,0%</u>	<u>(7.038)</u>

4. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

2015

Fjárfestingareignir í ársbyrjun	0
Yfirtekið í samstæðu	5.698.458
Fjárfesting á árinu	4.038.142
Matsbreyting fjárfestingareigna	414.343
Fjárfestingareignir í árslok	<u>10.150.943</u>

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

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi til félagsins og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverðum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Skýringar, frh.:

4. Fjárfestingareignir, frh.:

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlendis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2015 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði. Ávöxtunarkrafa eign fjár var miðuð við 12,81% raunvexti og 25% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður eftir skatta (WACC) var 5,72%.

Fasteignamat fjárfestingareigna félagsins nam í árslok 2015 9.235,9 millj. kr. þar af var lóðarmat 720,6 millj. kr. Brunabótamat sömu eigna nam 11.144,8 millj. kr.

5. Veðsetningar

Í árslok voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 10.151,0 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 7.295,0 millj. kr.

6. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir samstæðu greinast þannig:

	Bifreiðar	Áhöld og tæki	Hugbúnaður	Samtals
Yfirtekið í samstæðu	5.162	309	0	5.471
Keypt á árinu	9.803	347	2.240	12.390
Heildarverð 31.12.2015	14.965	656	2.240	17.861
Yfirtekið í samstæðu	(454)	(46)	0	(500)
Afskrifað á árinu	(2.201)	(144)	(448)	(2.793)
Afskrifað 31.12.2015	(2.655)	(190)	(448)	(3.293)
Bókfært verð 31.12.2015	12.310	466	1.792	14.568
Afskriftahlutföll	15%	15%	33%	

Vátryggingarverðmæti rekstrarfjármuna sem eru bifreiðar er raunvirði þeirra.

7. Eignarhlutur í dótturfélögum

Eignarhlutur í dótturfélögum greinast þannig:

Árið 2015	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð 31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	87.000	(55.807)	604.192
Heimavellir II ehf., Reykjavík	100%	500	242.328	242.993
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	500	(295)	369
Heimavellir V ehf., Reykjavík	100%	500	(48.770)	244.439
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	500	24.395	126.828
Leigufélag Vestfjarða ehf., Ísafjörður	100%	16.300	10.364	49.665
			172.215	1.268.486

Skýringar, frh.:

8. Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.025,8 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu.

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.

Arður

Stjórn félagsins mun leggja fram arðstillögu á aðalfundi.

Óráðstafað eigið fé

Á meðal óráðstafaðs eigin fjár er reiknuð matsbreyting fjárfestingareigna. Að teknu tilliti til tekjuskattssáhrifa nemur matsbreytingin 331,5 millj. kr. í árslok 2015.

9. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hækkun hlutfjár	1.025.812			1.025.812
Hagnaður ársins			63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð		6.324	(6.324)	0
Staða 31.12.2015	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054

10. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán félagsins:

**Samstæða
2015**

Langtímaskuldir

Verðtryggð bankalán með neysluerðsvisitölu 3,90% - 5,08% vextir	4.015.789
Óverðtryggð bankalán, 8,6-9,5%	659.269
Næsta árs afborgun	(328.677)
Samtals	4.346.381

Skammtímaskuldir

Óverðtryggð bankalán, 8,7%	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána	328.677
Samtals	3.196.643

Skýringar, frh.:

11. Afborganir langtímaskulda

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

Árið 2016	328.677
Árið 2017	514.207
Árið 2018	100.737
Árið 2019	100.769
Árið 2020	98.743
Árið 2021	99.536
Síðar	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>4.675.058</u>

12. (Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	Móðurfélag 2015	Samstæða 2015
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	0	0
Yfirtekið í samstæðu	0	218.743
Reiknaður tekjuskattur	(27.239)	7.038
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>(27.239)</u>	<u>225.781</u>

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	0	484.729
Viðskiptakröfur	0 (6.921)
Yfirfæranlegt skattlegt tap	(27.239)	(252.027)
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>(27.239)</u>	<u>225.781</u>

13. 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.

Kröfur og skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

2015

Krafa á tengda aðila

Heimavellir GP ehf. 9.904

Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf. 1.115.278

14. Atburðir eftir reikningsskiladag

Fyrstu fjóra mánuði ársins 2016 hefur félagið keypt 276 íbúðir beint eða í gegnum íbúðafélög fyrir samtals 6.059 millj. kr. Kaupin voru fjármögnuð með lántöku og nýútgefnu hlutafé.