

Heimavellir hf.

Ársreikningur  
samstæðunnar

2017

Heimavellir hf.  
Lágmúla 6  
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	8
Efnahagsreikningur .....	9
Eiginfjárfirlit .....	10
Sjóðstreymisyfirlit .....	11
Skýringar .....	12
Stjórnarháttayfirlýsing .....	27
Ófjárhagslegar upplýsingar .....	29

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Ársreikningur félagsins er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningssskilastöðlum (IFRS).

Ársreikningurinn 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., Heimavallir XIX ehf. og Heimavallir rekstur ehf.

## Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2017 nam um 2.716,4 millj. kr. ( 2016: 2.216,7 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 17.587,4 millj. kr. ( árslok 2016: 11.621,0 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 9.341,1 millj. kr. Á árinu 2017 var hlutfé félagsins aukið um 941,3 millj. kr. að nafnverði. Í árslok nemur hlutfé félagsins 10.282,4 millj. kr. Í árslok 2017 eru hluthafar tveir eins og í ársbyrjun, Heimavallir leigufélag slhf. með 99,99% hlutfjár og Heimavallir GP ehf. með 0,01% hlutfjár.

Mikill vöxtur hefur einkennt starfsemi samstæðunnar og hélt sú þróun áfram á árinu 2017. Félagið keypti tvö fasteignafélög á árinu og sameinaði starfsemi sinni, jafnframt voru teknar inn í rekstur samstæðunnar fullbúnar íbúðir sem voru í byggingu á árunum 2015 og 2016, svo sem Tangarbryggja 2,4 og 12, Vefarastræti 1-5 og 24-30, Gerplustræti 1-5 og Eskivellir 13. Í árslok 2017 eru 1.958 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni og hefur þeim fjölgað um 244 á árinu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið í fyrsta sinn upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tenglum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

---

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2018.

Stjórn:

Meymi Meymísson  
Ari Eðvarð  
Anna Þorðardóttir  
Julia  
Stjórnarformaður

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

## Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimavalla hf. („samstæðan“) fyrir árið 2017 sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðla sem samþykktir hafa verið af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félögum í samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

### Lykilþáttur

### Viðbrögð í endurskoðuninni

#### Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok 2017 nam 53.619 millj. kr. Matsbreyting tímabilsins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.845 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 11.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu fasteigna. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 96% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.

Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:

Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur og ráðgjafar þeirra beita við matið.

Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga, áætlun um raunhækkun hennar og rekstrarkostnaður eignanna því mikilvægar forsendur.

Við skoðuðum forsendur fyrir þeirri ávöxtunarkröfu sem notuð var, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði.

Við yfirfórum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir.

Við yfirfórum skýringu í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga KPMG á Íslandi.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðla og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðureikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuarshlutareikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

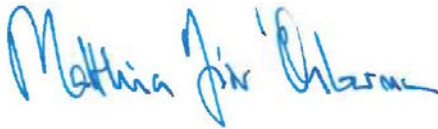
### **Staðfesting vegna annarra ákvæða laga**

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Matthías Þór Óskarsson, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og áritun þessari.

Reykjavík, 12. febrúar 2018.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Leigutekjur .....	5	3.096.038	1.495.317
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 1.000.343)	( 508.223)
Hreinar leigutekjur		<u>2.095.695</u>	<u>987.094</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	8	( 473.321)	( 331.934)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		1.622.374	655.160
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11	3.845.035	3.152.041
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		5.467.409	3.807.201
Fjármunatekjur .....		16.992	27.744
Fjármagnsgjöld .....		( 1.958.587)	( 1.025.529)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>( 1.941.595)</u>	<u>( 997.785)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		3.525.814	2.809.416
Tekjuskattur .....	10	( 809.416)	( 592.725)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....</b>		<u>2.716.398</u>	<u>2.216.691</u>
<b>Hagnaður á hlut</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	17	<u>0,28</u>	<u>0,80</u>

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.



# Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	11	53.618.702	40.704.471
Fjárfestingareignir í byggingu .....	13	1.844.470	2.225.838
Rekstrarfjármunir .....	14	45.105	35.494
Skuldabréfaeign .....		3.970	5.886
		<u>55.512.247</u>	<u>42.971.689</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur .....	23	25.986	64.694
Aðrar skammtímakröfur .....	15	296.389	41.636
Handbært fé .....		155.932	201.907
		<u>478.307</u>	<u>308.237</u>
		Veltufjármunir	
		<u>55.990.554</u>	<u>43.279.926</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		10.282.420	9.341.090
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		1.470.265	0
Lögbundinn varasjóður .....		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.828.412	2.446.380
Ójafnað eigið fé .....		0	( 172.771)
		<u>17.587.421</u>	<u>11.621.023</u>
		Eigið fé 16	
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	2.584.861	1.655.469
Vaxtaberandi skuldir .....	18	32.093.051	25.224.360
		<u>34.677.912</u>	<u>26.879.829</u>
		Langtímaskuldir og skuldbindingar	
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	18,19	2.844.559	2.258.446
Skuldir við tengd félög .....	27	149.994	1.769.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	21	730.668	751.566
		<u>3.725.221</u>	<u>4.779.074</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>38.403.133</u>	<u>31.658.903</u>
		Skuldir samtals	
		<u>55.990.554</u>	<u>43.279.926</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit ársins 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 31. desember 2016</b>						
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	1.025.812	0	6.324	0	56.918	1.089.054
Heildarhagnaður ársins .....					2.216.691	2.216.691
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				2.446.380 (	2.446.380)	0
<b>Viðskipti við eigendur félagsins</b>						
Hækkun hlutfjár .....	8.315.278					8.315.278
Eigið fé 31. desember 2016 .....	9.341.090	0	6.324	2.446.380 (	172.771)	11.621.023
<b>1. janúar - 31. desember 2017</b>						
Eigið fé 1. janúar 2017 .....	9.341.090	0	6.324	2.446.380 (	172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður ársins .....					2.716.398	2.716.398
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				3.382.032 (	3.382.032)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 838.405)			838.405	0
<b>Viðskipti við eigendur félagsins</b>						
Hækkun hlutfjár .....	941.330	2.308.670				3.250.000
Eigið fé 31. desember 2017 .....	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Heildarhagnaður ársins .....		2.716.398	2.216.691
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11 (	3.845.035)	( 3.152.041)
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	14	15.953	11.088
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.941.595	997.785
Tekjuskattur .....		809.416	592.725
		<u>1.638.327</u>	<u>666.248</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtíma kröfur, lækkun (hækkun) .....		65.534	( 2.391)
Skammtímaskuldir, lækkun .....	(	25.149)	( 20.169)
		<u>40.385</u>	<u>( 22.560)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.678.712</u>	<u>643.688</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		16.992	27.744
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.514.672)	( 771.824)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>181.032</u>	<u>( 100.392)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	11 (	8.054.686)	( 10.010.070)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu .....	13 (	313.328)	( 828.378)
Söluverð fjárfestingareigna .....		1.743.572	334.161
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	14 (	27.973)	( 28.228)
Söluverð rekstrarfjármuna .....		2.409	0
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	238.593)	( 696.786)
Skuldabréfaeign, breyting .....		672	( 1.194)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>6.887.927)</u>	<u>( 11.230.495)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	18	9.470.521	9.381.732
Afborganir langtímalána .....	18 (	3.444.828)	( 815.386)
Skammtímalán, breyting .....		356.608	( 1.212.746)
Staða við tengd félög, breyting .....	27	275.047	3.978.574
Fjármögnunarhreyfingar		<u>6.657.348</u>	<u>11.332.174</u>
Breyting á handbæru fé .....	(	49.547)	1.287
Handbært fé í ársbyrjun .....		201.907	145.230
Yfirtekið í samstæðu .....		3.572	55.390
Handbært fé í árslok .....		<u>155.932</u>	<u>201.907</u>
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu .....	(	1.218.002)	( 734.764)
Fjárfest í fjárfestingareignum .....	(	43.128)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna .....		43.128	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		212.606	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	212.606)	0
Hækkun hlutafjár .....	16	3.250.000	8.315.278
Skuld við tengda aðila .....	(	1.728.564)	( 3.566.937)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	29 (	303.434)	( 4.013.577)
		<u>0</u>	<u>0</u>
Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.			

# Skýringar

---

## 1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2017 hefur að geyma ársreikning 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 rekstur ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

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

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 3.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 12. febrúar 2018.

### b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum nr. 3d og 11.

### c. Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð samstæðuársreikningsins 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.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í skýringu nr. 11 - mat fjárfestingareigna.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Samstæðan hefur beitt reikningsskilaaðferðum sem lýst er í þessari skýringu með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum.

### a. Grundvöllur samstæðu

#### (i) Dótturfélög

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

#### (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.

### b. Tekjur

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### c. Rekstrarfjármunir

##### (i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum 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 .....	5 ár
Aðrir rekstrarfjármunir .....	3-5 ár

#### d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Eingöngu er um að ræða íbúðarhúsnæði.

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

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Ef erfitt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 11.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

#### e. Fjármálagerningar

##### (i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar

Lán, kröfur og bankainnstæður eru færðar til bókar á þeim degi sem til þeirra er stofnað.

Fjáreignir eru afskráðar þegar samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Sá hluti framseldra fjáreigna sem stofnað er til eða haldið er eftir af félaginu er færður sem sérstök eign eða skuld.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagaegur réttur félagsins til jöfnunar er til staðar og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða að innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Allar fjáreignir félagsins teljast lán og kröfur.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Fjármálagerningar, frh.:

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

#### (ii) Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar

Skuldabréf eru upphaflega bókfærð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins til jöfnunar er til staðar og fyrirhugað er annaðhvort að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

#### (iii) Hlutfé

##### Almennir hlutir

Beinn kostnaður við útgáfu almennra hluta er færður til lækkunar á eigin fé að frádregnum tekjuskattsáhrifum.

#### f. Tekjuskattsskuldbinding

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

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.

#### g. Hlunnindi starfsmanna

##### Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði

Félagið greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Félagið ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

#### h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### i. Virðisrýrnun

##### Fjáreignir sem ekki eru afleiðusamningar

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Fjáreign telst hafa orðið fyrir virðisrýrnun ef hlutlægar vísbendingar eru til staðar um virðisrýrnun vegna eins eða fleiri atburða eftir upphaflega skráningu eignarinnar, sem leiða til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið og hægt er að meta áhrif atburðarins með áreiðanlegum hætti.

Við mat á virðisrýrnun einstakra flokka fjáreigna styðst félagið við sögulega leitni á líkum um vanskil, tímasetningu endurheimtu og innleyst töp, með tilliti til mats stjórnenda á því hvort núverandi efnahags- og lánsaðstæður leiði til að tapið verði í raun hærra eða lægra en söguleg reynsla segir til um.

#### j. Hagnaður á hlut

Í rekstrarreikningi samstæðunnar er sýndur grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut fyrir hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

#### k. Starfsþáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsþáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfsþætti.

#### l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2017, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

### 4. Gangvirði

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiðd af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 11 um fjárfestingareignir.

## Skýringar, frh.:

### 5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir (2016: 14 mánuðir). Samstæðan er einnig með ótímabundna leigusamninga sem eru með gagnkvæmum 6 eða 12 mánaða uppsagnarfresti eftir lengd samningssambands lögum samkvæmt. Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 78% og ótímabundinna er 22% í árslok 2017 (2016: 85% og 15%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2017	2016
Höfuðborgarsvæðið .....	30,80%	32,30%
Austurland .....	4,15%	2,80%
Norðurland .....	10,80%	17,20%
Suðurland .....	6,40%	15,50%
Suðurnes .....	41,10%	18,40%
Vestfirðir .....	0,45%	0,70%
Vesturland .....	6,30%	13,10%
	<u>100,0%</u>	<u>100%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt hefði verið að leigja viðkomandi fasteignir á til þriðja aðila á viðeigandi tíma. Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2017 nema 134,8 millj. kr. og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 95,8%.

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	295.192	144.537
Viðhald og endurbætur .....	202.794	141.452
Vátryggingar .....	47.039	27.820
Laun og launatengd gjöld .....	79.945	27.724
Rafmagn og hiti .....	140.501	58.164
Annar rekstrarkostnaður .....	234.872	108.526
	<u>1.000.343</u>	<u>508.223</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu var óverulegur.

### 7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	199.080	125.363
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	23.569	13.107
Önnur launatengd gjöld .....	38.615	12.228
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>261.264</u>	<u>150.698</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	79.945	27.724
Annar rekstrarkostnaður .....	181.319	122.973
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>261.264</u>	<u>150.697</u>
Fjöldi starfsmanna hjá samstæðu í árslok .....	19	16



## Skýringar, frh.:

### 8. Annar rekstrarkostnaður

	2017	2016
Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Laun og launatengd gjöld .....	181.319	122.973
Annar stjórnunarkostnaður .....	292.002	208.961
	473.321	331.934

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé .....	12.193	25.896
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	4.799	1.848
	16.992	27.744
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	1.872.265	997.988
Önnur fjármagnsgjöld .....	86.322	27.541
	1.958.587	1.025.529

### 10. Tekjuskattur

	2017		2016	
Virkur tekjuskattur greinist þannig:				
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		3.525.814		2.809.416
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall .....	20,0%	( 705.163)	20,0%	( 561.883)
Niðurfærsla skatteignar, breyting .....	3,6%	( 127.054)	0,0%	0
Aðrir liðir .....	( 0,6%)	22.801	1,1%	( 30.842)
Virkur tekjuskattur .....	23,0%	( 809.416)	21,1%	( 592.725)

### 11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....	40.704.471	10.150.943
Yfirtekið í samstæðu .....	1.014.860	17.730.322
Fjárfesting á árinu .....	8.097.814	10.010.070
Millifært af fjárfestingum í byggingu .....	1.912.700	0
Selt á árinu .....	( 1.956.178)	( 338.905)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.845.035	3.152.041
Fjárfestingareignir í árslok .....	53.618.702	40.704.471

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:

Höfuðborgarsvæðið .....	22.514.911	10.970.107
Austurland .....	1.767.264	1.786.944
Norðurland .....	4.963.454	5.041.178
Suðurland .....	2.493.071	2.745.645
Suðurnes .....	19.138.599	17.044.122
Vestfirðir .....	166.149	241.085
Vesturland .....	2.575.254	2.875.390
Fjárfestingareignir í árslok .....	53.618.702	40.704.471

**11. Fjárfestingareignir, frh.:**

**Fasteignamat og brunabótamat**

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2017 nam 48.653 millj. kr. (2016: 33.402 millj. kr.) þar af var lóðarmat 3.943 millj. kr. (2016: 3.358 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 55.451 millj. kr. (2016: 49.579 millj. kr.).

**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. Stjórnendur notast við utanaðkomandi sérfræðinga við framkvæmd matsins.

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

Virðislíkanið sem samstæðan notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar 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 leiguverði og vannýtingu. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður 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 héraðs og væntu vaxtaálagi.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í lok desember 2017 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,15% eða 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2016: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 10-14% raunvexti (2016: 10-14%) og 25% eiginfjárlutfall (2016: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,61%-6,65% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2016: 5,65-6,65%). Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 90 - 97% og er breytilegt eftir staðsetningu..

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	2017	2016
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.008 - 5.625	792 - 3.645
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.058	1.672
Veginn fjármagnskostnaður (WACC) .....	5,61%-6,65%	5,65%-6,65%
Vegið meðaltal .....	5,95%	6,0%

**Næmnigreining:**

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2017		Áhrif á gangvirði 2016	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga .....	+/- 5%	3.889.783	( 3.886.271)	2.377.421	( 2.377.421)
Fjármagnskostnaður (WACC) .....	-/+ 0,5%	5.210.033	( 4.369.218)	3.977.376	( 3.340.248)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.845,0 millj. kr. á árinu 2017 samanborið við 3.152,0 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru stækkun á eignasafninu og breytingar á markaðsleigu.

## Skýringar, frh.:

### 12. Veðsetningar

Í árslok 2017 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 53.619 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 34.776 millj. kr.

### 13. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 301 íbúðir sem eru í byggingu í árslok 2017. Heildarkaupverð nemur 12.438 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og útgáfu hlutfjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2019. Í árslok hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 1.844 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun .....	2.225.839	0
Yfirtekið í samstæðu .....	0	662.697
Fjárfesting á árinu .....	1.531.331	1.563.142
Millifært á fjárfestingareignir .....	( 1.912.700)	0
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok .....	1.844.470	2.225.839

### 14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
<b>Heildarverð</b>			
Heildarverð 31.12.2015 .....	14.774	2.587	17.361
Yfirtekið í samstæðu .....	8.464	619	9.083
Viðbót á árinu .....	12.040	16.188	28.228
Heildarverð 31.12.2016 .....	35.278	19.394	54.672
Viðbót á árinu .....	12.280	15.693	27.973
Selt á árinu .....	( 3.500)	0	( 3.500)
Heildarverð 31.12.2017 .....	44.058	35.087	79.145
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað samtals 31.12.2015 .....	( 2.201)	( 592)	( 2.793)
Yfirtekið í samstæðu .....	( 4.741)	( 556)	( 5.297)
Afskrifað á árinu .....	( 7.255)	( 3.833)	( 11.088)
Afskrifað samtals 31.12.2016 .....	( 14.197)	( 4.981)	( 19.178)
Afskrifað á árinu .....	( 7.419)	( 8.534)	( 15.953)
Afskrift færð út .....	1.091	0	1.091
Afskrifað samtals 31.12.2017 .....	( 20.525)	( 13.515)	( 34.040)
Bókfært verð 31.12.2016 .....	21.000	14.494	35.494
Bókfært verð 31.12.2017 .....	23.533	21.572	45.105

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

### 15. Aðrar skammtímakröfur

	2017	2016
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna .....	128.298	0
Skammtímaskuldabréf .....	85.579	20.063
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	82.512	21.573
	296.389	41.636

### 16. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 10.282,4 millj. kr. í árslok 2017. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

#### Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutfafélög 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.

## Skýringar, frh.:

### 16. 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

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá ársbyrjun 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi ársreiknings.

#### Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

#### Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 70-80%, en það var 65% í árslok 2017.

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

### 17. Hagnaður á hlut

	2017	2016
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins .....	2.716.398	2.216.691
Hlutafé í ársbyrjun .....	9.341.090	1.025.812
Áhrif hlutafjárukningar .....	394.737	1.753.793
Vegð meðaltal útistandandi hluta .....	9.735.827	2.779.605
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,28	0,80

### 18. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	25.519.752	4.913.005
Lántaka .....	9.470.521	9.381.733
Lántaka án greiðsluáhrifa, þ.m.t. yfirtekið í samstæðu .....	560.917	11.786.695
Verðbætur ársins .....	443.915	253.705
Afborganir ársins .....	( 3.444.828)	( 815.386)
Staða í árslok .....	32.550.277	25.519.752

## Skýringar, frh.:

### 18. Vaxtaberandi lán frh.:

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Langtímaskuldir</b>		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10% .....	29.881.236	21.855.017
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90% / 3,90% .....	1.284.380	1.286.278
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,40% -7,60% / 7,40 - 8,40% .....	1.525.731	2.502.428
Lántökukostnaður .....	( 141.070)	( 123.971)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun .....	32.550.277	25.519.752
Næsta árs afborgun .....	( 457.225)	( 295.392)
Langtímaskuldir samtals .....	32.093.051	25.224.360
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,60%-11,0% .....	2.387.334	1.963.054
Næsta árs afborgun langtímalána .....	457.225	295.392
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	2.844.559	2.258.446

### 19. Afborganir langtímaskulda

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

Innan 12 mánaða .....	457.225	295.392
Frá 12 - 24 mánuðum .....	514.217	1.035.368
Frá 24 - 36 mánuðum .....	456.998	281.660
Frá 36 - 48 mánuðum .....	456.998	283.753
Frá 48 - 60 mánuðum .....	1.366.164	392.834
Frá 60 - 72 mánuðum .....	432.390	392.834
Síðar .....	28.866.285	22.837.911
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	32.550.277	25.519.752

Í árslok 2017 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

### 20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	1.655.469	225.781
Yfirtekið í samstæðu .....	119.976	836.963
Reiknaður tekjuskattur .....	809.416	592.725
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	2.584.861	1.655.469

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir .....	3.715.300	2.962.464
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 1.134.668)	( 1.307.266)
Aðrir liðir .....	4.229	271
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	2.584.861	1.655.469

## Skýringar, frh.:

### 20. Tekjuskattsskuldbinding frh.:

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2018 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2017 nemur 6.124 millj. kr. ( 2016: 6.536 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Skattalegt tap vegna 2007 nýtanlegt til 2017 .....	0	184.858
Skattalegt tap vegna 2008 nýtanlegt til 2018 .....	207.270	524.346
Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019 .....	72.540	116.615
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020 .....	170.604	156.772
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021 .....	279.558	1.064.432
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022 .....	1.325.795	1.954.662
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023 .....	1.788.953	716.216
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024 .....	330.425	47.104
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025 .....	545.669	595.848
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026 .....	785.030	1.175.476
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027 .....	617.911	1.134.668
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	6.123.755	7.670.997

Stjórnendur telja að á grundvelli framtíðaráætlana þeirra um rekstrarafkomu, endurfjármögnun og endurskipulagningu samstæðunnar verði nægur skattskyldur hagnaður í framtíðinni til að nýta stærsta hluta yfirfæranlegs skattalegs taps en vegna varúðarsjónarmiðs hefur verið færð niðurfærsla uppá 450 millj. kr. Dótturfélagið Heimavellir XII ehf. er samskattað með dótturfélögum sínum Heimavöllum XIII ehf., Heimavöllum XIV ehf og Heimavöllum XV ehf.

### 21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir .....	179.672	370.931
Áfallnir vextir .....	203.107	223.597
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur .....	309.346	157.038
Aðrar skammtímaskuldir .....	38.543	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls .....	730.668	751.566

### 22. Áhættustýring

#### (i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

#### (ii) Uppbygging

Stjórn Heimavalla hf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra umsjón með daglegri áhættustýringu.

#### (iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

### 23. Útlánaáhætta

#### (i) Skilgreining

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra. Viðskiptamenn útvega bankaábyrgðir til tryggingar leigugreiðslum eða greiða fyrirfram 3ja mánaða leigu.

## Skýringar, frh.:

### 23. Útlánaáhætta frh.:

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Til tryggingar viðskiptakröfum er krafist bankaábyrgðar eða fyrirframgreiðslu á leigu í allt að þrjá mánuði. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisryrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á reynslu samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 14,4 millj. kr. í árslok 2017, (2016: 48,5 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur .....	25.986	64.694
Aðrar skammtímakröfur .....	296.389	41.636
Handbært fé .....	155.932	201.907
	<u>478.307</u>	<u>308.237</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2017:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur .....	10.231	3.598	1.641	24.879	( 14.363)	25.986
	<u>10.231</u>	<u>3.598</u>	<u>1.641</u>	<u>24.879</u>	<u>( 14.363)</u>	<u>25.986</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2016:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur .....	26.916	11.322	4.288	70.645	( 48.477)	64.694
	<u>26.916</u>	<u>11.322</u>	<u>4.288</u>	<u>70.645</u>	<u>( 48.477)</u>	<u>64.694</u>

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun .....	48.477	206
Yfirtekið í samstæðu .....	0	13.978
Tapaðar kröfur á árinu .....	( 52.785)	( 661)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á tímabilinu, hækkun .....	18.671	34.954
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok .....	<u>14.363</u>	<u>48.477</u>

### 24. Lausafjáraáhætta

#### (i) Skilgreining

Lausafjáraáhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Samstæðan fylgist með lausafjáraástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Helsta lausafjáraáhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjáraáhattuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð er í kauphöll NASDAQ Íceland. Í árslok 2017 voru 84,5% (2016: 95,0%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 15,5% (2015: 5,0 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2017 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

## Skýringar, frh.:

### 24. Lausafjánhætta frh.:

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og gildandi vaxtakjör í árslok greinast þannig:

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir ...	34.937.610	68.212.585	4.237.080	2.028.147	8.806.273	52.937.978
Skuldir við tengd fél. ...	149.994	149.994	149.994			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	730.668	730.668	730.668			
	<u>35.818.272</u>	<u>69.093.247</u>	<u>5.117.742</u>	<u>2.028.147</u>	<u>8.806.273</u>	<u>52.937.978</u>
<b>2016</b>						
<b>Fjárskuldir:</b>						
Vaxtaberandi skuldir ...	27.482.806	59.357.743	1.859.140	4.097.629	4.816.344	48.584.630
Skuldir við tengd fél. ...	1.769.062	1.769.062	1.769.062			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	751.566	751.566	751.566			
	<u>30.003.434</u>	<u>61.878.371</u>	<u>4.379.768</u>	<u>4.097.629</u>	<u>4.816.344</u>	<u>48.584.630</u>

### 25. Markaðsáhætta

#### (i) Skilgreining

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur hennar og út frá kvöðum í lánasamningum.

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar eru bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2017	2016
Fjáreignir með breytilega vexti .....	155.932	201.907
Fjárskuldir með breytilega vexti .....	( 3.913.065)	( 4.465.482)
	<u>( 3.757.133)</u>	<u>( 4.263.575)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 42,6 millj. kr. (2016: 43,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2016. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

#### Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 29.881 millj. kr. (2016: 21.855 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2017 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 298 millj. kr. (2016: 218 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.



## Skýringar, frh.:

### 25. Markaðsáhætta frh.:

*Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði*

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2017		2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	34.937.611	35.698.019	27.482.806	28.920.157

Gangvirði vaxtaberandi skulda er reiknað miðað við núvirt sjóðstreymi og byggir á þeim vöxtum sem samstæðunni býðst í lok árs.

### 26. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjórðing, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 27. 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 samstæðunnar.

Skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

#### Skuldir við tengda aðila

	2017	2016
Heimavelli leigufélag slhf., móðurfélag .....	149.994	1.769.062

Viðskipti við tengd félög eru óveruleg.

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð til stjórnar og stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir samstæðuna á árinu greinast þannig:

	2017		2016	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
* Magnús Magnússon, stjórnarformaður .....	1.500	120	0	0
* Halldór Kristjánsson .....	1.050	84	0	0
Anna Þórðardóttir, stjórnarmaður .....	1.325	106	0	0
* Ari Edwald, stjórnarmaður .....	1.050	84	0	0
Hildur Árnadóttir, stjórnarmaður .....	1.425	114	0	0
Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri .....	31.686	1.226	15.500	1.900
	38.036	1.734	15.500	1.900

Stjórnarlaun samstæðunnar eru reiknuð frá og með 1. október 2017.

\* Stjórnarmenn eru fjárhagslega tengdir móðurfélagi samstæðunnar Heimavöllum leigufélagi slhf.

## Skýringar, frh.:

### 28. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fjórtán talsins í árslok 2017 og greinast þannig:

	Eignarhlutur	Eignarhlutur
	2017	2016
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%	-
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík .....	100%	-
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík .....	100%	-
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík .....	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík .....	100%	100%

### 29. Kaup á félögum

Á árinu 2017 keypti félagið allt hlutfé í félögunum Heimavöllum XVII ehf. og Heimavöllum XVIII ehf.:

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda sundurliðast þannig á kaupdegi:

Kaup á fjárfestingareignum og fjárfestingareignum í byggingu .....	1.014.860
Yfirtekin vaxtaberandi lán .....	( 560.917)
Yfirtekið handbært fé .....	3.572
Aðrar eignir og skuldir .....	( 53.200)
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding .....	( 119.971)
Yfirtekin hrein eign .....	<u>284.344</u>

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupin sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupin fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

### 30. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2017 námu 40,2 millj. kr. án vsk. ( 2016: 40,6 millj. kr.) þar af 12,5 millj. kr. (2016: 17,9 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

### 31. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 301 íbúð sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 12.438 millj. kr., þar af hafa 1.844 millj. kr. verið greiddar seljendum.

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Lág múla 6 og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Húsaleiga á mánuði er 0,7 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 36,6 millj. kr. á verðlagi í árslok 2017.

# Stjórnarháttayfirlýsing

---

Stjórnarhættir Heimavalla hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands hf. (HEIMA100646) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar.

## Stjórn Heimavalla

Í stjórn Heimavalla hf. sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu vera skýr og skal stjórn gæta samræmis í upplýsingagjöf sinni til hluthafa félagsins. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 1. desember 2017.

Stjórn félagsins í árslok 2017 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Magnús Magnússon, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá apríl 2015)
- Anna Þórðardóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)
- Ari Edwald meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Halldór Kristjánsson varaformaður (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Hildur Árnadóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)

Núverandi stjórnskipan félagsins er í samræmi við þær reglur og samninga sem fagfjárfestasjóðurinn Heimavellir leigufélag slhf. starfar eftir en samlagshlutafélagið er móðurfélag Heimavalla hf. Stjórn samlagshlutafélagsins er skipuð af ofangreindum fimm aðilum og er Magnús Magnússon forsvarsmaður ábyrgðaraðila í stjórn líkt og lög nr. 2/1995 gera ráð fyrir. Ábyrgðaraðili Heimavalla leigufélags slhf. er Heimavellir GP ehf. Stjórn Heimavalla hf. er skipuð sömu stjórnarmönnum og móðurfélagið Heimavellir leigufélag slhf. Samkvæmt skilgreiningu í grein 2.3 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eru allir stjórnarmenn félagsins tengdir því vegna núverandi stjórnskipunar móðurfélags þess. Gert er ráð fyrir að núverandi fyrirkomulag um stjórnskipun félagsins breytist á árinu 2018 en þá er stefnt að því að fagfjárfestasjóðurinn verði leystur upp í tengslum við skráningu Heimavalla hf á aðalmarkað í Kauphöll Íslands.

## Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 27. mars 2017. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað eina undirnefnd stjórnar, endurskoðunarnefnd. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Starfsreglur undirnefnda eru dagsettar 1. júlí 2017.

Í árslok 2017 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd:

- Hildur Árnadóttir, formaður
- Anna Þórðardóttir
- Ægir Páll Friðbertsson

## Stjórnarháttaryfirlýsing, frh.:

---

Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stjórn skýrslu um verkefni sín.

Framkvæmdastjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemiinni markmið. Guðbrandur Sigurðsson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá því í apríl 2016. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með venjulegum uppsagnarfresti.

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynð með reglubundnum hætti. Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Á árinu 2017 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Heimavalla hf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 7. febrúar 2017 þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 7. febrúar 2017.

# Ófjárhagslegar upplýsingar

---

## Um Heimavelli

Heimavelli er hlutfélag í eigu fagfjárfestastjóðsins Heimavalla leigufélags slhf. sem er í eigu 77 hluthafa. Stefnt er að skráningu Heimavalla hf. í Kauphöll á árinu 2018. Hlutverk Heimavalla er að reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið er stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi svipað og þekkist á Norðurlöndum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið.

## Samfélagsstefna og umhverfismál

Heimavelli vilja tryggja ávinning af rekstri sínum fyrir bæði samfélagið og hluthafa með því að skara fram úr í öllum þáttum í rekstri félagsins og jafnframt að taka ábyrgð á þeim áhrifum sem starfsemi fyrirtækisins hefur á fólk og umhverfi. Samfélagsstefna sem jafnframt tekur til umhverfismála var samþykkt af framkvæmdaráði Heimavalla í janúar 2017. Heimavelli byggja samfélagsstefnu sína á þremur þáttum sem eru 1) Öryggi leigjenda, 2) Ástand og umhverfi fasteigna og 3) Rekstur tengdur fasteignasjón. Við innskoðun eru öryggismál sérstaklega kynnt leigjendum félagsins auk þess sem þeir eru hvattir til að huga að almennu öryggi á sínu heimili. Varðandi umhverfismál er lögð áhersla á orkusparandi lausnir og snyrtilega umgengi í fasteignum félagsins auk þess sem félagið flokkar allt rusl sem felltur til við starfsemi sjálfs þess.

Heimavelli er hlutfélag í eigu fagfjárfestastjóðsins Heimavalla leigufélags slhf sem er í eigu 77 hluthafa. Stefnt er að skráningu Heimavalla hf í Kauphöll á árinu 2018. Hlutverk Heimavalla er að reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið er stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi svipað og þekkist á Norðurlöndum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið.

## Starfsmannastefna

Markmið Heimavalla er að hafa yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund og að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna óháð uppruna eða kyni. Starfsfólk félagsins er hvatt til að axla ábyrgð og taka virkan þátt í framþróun félagsins. Þá er lögð áhersla á að hver og einn starfsmaður fái tækifæri til að njóta sín, vaxa og þróast í starfi sínu fyrir félagið. Félagið leggur áherslu á skýra ákvörðunartöku, hvetjandi starfsumhverfi og að hæfni ráði vali á starfsfólki. Gildandi starfsmannastefna var samþykkt í janúar 2017 sem er ætlað að styðja félagið í að veita og viðhalda framúrskarandi þjónustu og til að tryggja gott samstarf meðal starfsfólks. Félagið er með skilgreinda jafnréttis- og fjölskyldustefnu og hefur einnig skilgreint aðgerðaráætlun ef upp kemur einelti eða kynbundið ofbeldi meðal starfsmanna félagsins.

## Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi, rétt allra til félagafrelsis og til kjarasamninga. Áhersla er lögð á að öll samskipti við viðskiptavini félagsins grundvallist á virðingu og sanngirni óháð uppruna eða bakgrunni viðkomandi aðila. Þá hefur félagið nýlega tekið upp þá vinnureglu að biðja verktaka félagsins að lýsa því yfir að þeir virði réttindi starfsmanna sinna og undirverktaka og er jafnframt skilyrði fyrir því að félagið geti átt í viðskiptum við viðkomandi verktaka.

## Viðskiptasiðferði

Félagið hefur skilgreint siðareglur sem gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur þess. Reglunum er ætlað að leiðbeina starfsfólki við framkvæmd daglegra starfa með hagsmuni félagsins, viðskiptavina og leigjenda að leiðarljósi. Í daglegum störfum er lögð áherslu á eftirfarandi gildi: Virðing, heiðarleiki og samvinna.