

Heimavellir hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2016

Heimavellir ehf.
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
Stjórnarháttaryfirlýsing	23

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Rekstrarformi félagsins var breytt úr ehf. í hf. á árinu 2016.

Ársreikningur ársins 2016 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS). Gerð er grein fyrir áhrifum innleiðingar alþjóðlegra reikningsskilastaðla í skýringu 2.

Ársreikningur Heimavalla hf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og tíu 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. og Þjónustufélagið ehf.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2016 nam um 2.216,7 millj. kr. (2015: 63,2 millj. kr.) . Eigið fé nam í árslok 11.621,0 millj. kr. (2015: 1.089,1 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 1.025,8 millj. kr. Á árinu 2016 var hlutfé félagsins aukið um 8.315,3 millj. kr. og nemur í árslok 9.341,1 millj. kr. Hluthöfum fjölgaði um einn á árinu og eru tveir í árslok, Heimavallir leigufélag slhf. með 99,99% hlutfjár og Heimavallir GP ehf. með 0,01% hlutfjár.

Í ársbyrjun voru Heimavallir III ehf., Heimavallir IV ehf. og Heimavallir V ehf. sameinuð undir kennitölu Heimavalla III ehf. Á miðju ári 2016 var Heimavöllum II ehf. skipt upp og hluti eigna þess skipt inn í Heimavelli III ehf. og Heimavelli VI ehf. Á árinu fjárfesti félagið í 100% eignarhlut í sex félögum, Heimavöllum VII ehf., Heimavöllum VIII ehf., Heimavöllum IX ehf., Heimavöllum X ehf., Heimavöllum XI ehf. og Heimavöllum XII ehf., sjá nánar í skýringu 25.

Rekstur ársins 2016 einkenndist af miklum vexti í starfsemi samstæðunnar. Í ársbyrjun 2016 voru 445 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni en í árslok 2016 voru þær 1714 talsins. Jafnframt er búið að ganga frá kaupum á 308 íbúðum í byggingu sem koma til leigu á árinu 2017 og á fyrri árhelmingi 2018. Áætlanir samstæðunnar gera ráð fyrir að velta félagsins aukist verulega á árinu 2017 og verði umfram 3 ma.kr. Auk þess sem unnið er að endurfjármögnun félagsins sem mun skila sér í lægri fjármagnsgjöldum. Í samræmi við umsýslusamning milli fagfjárfestisjódönsins Heimavalla leigufélags slhf, Heimavalla GP ehf og Heimavalla hf er gert ráð fyrir að fagfjárfestisjóðnum Heimavöllum leigufélagi slhf. verði slitið í aðdraganda þess að Heimavallir hf. verði skráð í Kauphöll Íslands. Stefna félagsins er að bæta við sig fleiri íbúðum á höfuðborgarsvæðinu á næstu misserum.

Í lok árs 2016 gaf félagið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, samtals að fjárhæð 1.280 millj. kr.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í júní 2016 samþykkti Alþingi töluverðar breytingar á lögum um ársreikninga. Lagabreytingarnar gilda með afturvirkum hætti frá og með 1. janúar 2016. Meðal lagabreytinganna er krafa um að í yfirliti með skýrslu stjórnar tiltekinn félaga skuli fylgja upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt skal gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Þá skal yfirlitið hafa að geyma stutta lýsingu á viðskiptalíkani félagsins, ófjárhagslega lykilmælikvarða og fleira. Hafi félagið ekki stefnu í tengslum við eitt eða fleiri mál samkvæmt lagagreininum skal gera skýra og rökstudda grein fyrir því í yfirlitinu. Félagið telst vera stórt félag og fellur því undir fyrrnefndar kröfur um upplýsingagjöf sem koma til vegna innleiðingar á tilskipun Evrópusambandsins. Þess má geta að fyrir félög í aðildarríkjum Evrópusambandsins gildir ákvæðið frá og með árinu 2017. Vegna þess skamma tíma sem leið frá lagabreytingunum til loka reikningsárs hefur félaginu ekki reynst unnt að innleiða þetta ákvæði. Innleiðing mun eiga sér stað á árinu 2017 og fyrrgreindar upplýsingar munu verða birtar í næsta ársreikningi félagsins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

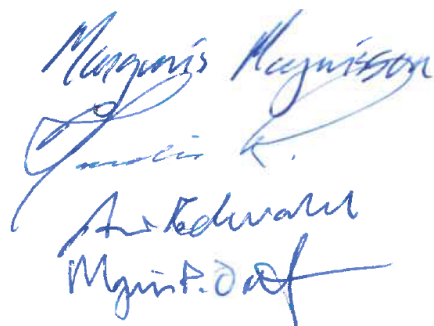
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur samstæðunnar gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 2. mars 2017.

Stjórn:



Handwritten signatures of the Board members: Magnús Magnússon, Jónas K., Ar. Kelduvarur, and Myint. Þ. Þ. Þ.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the Chief Executive Officer: 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 2016 sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2016 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir 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 nam 40.704 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.152 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 10.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu fasteigna. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 94% 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 alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu 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 samstæðuársreikningnum, 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 samstæðuársreikningsins 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 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 að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna 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 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 vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

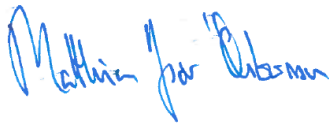
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 ársreikningsins og áritun þessari.

Reykjavík, 2. mars 2017.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Leigutekjur		1.495.317	512.601
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(508.223)	(132.615)
Hreinar leigutekjur		987.094	377.204
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	3.152.041	414.343
Annar rekstrarkostnaður	7	(331.934)	(260.796)
		(331.934)	(258.014)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		3.807.201	533.533
Fjármunatekjur		27.744	1.274
Fjármagnsgjöld		(1.025.529)	(464.527)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(997.785)	(463.253)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.809.416	70.280
Tekjuskattur	9	(592.725)	(7.038)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		2.216.691	63.242
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	0,80	0,22

Skýringar á bls. 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	40.704.471	10.150.943
Fjárfestingareignir í byggingu	12	2.225.838	0
Rekstrarfjármunir	13	35.494	14.568
Eignarhlutir í félögum		0	184
Skuldabréfaeign		5.886	4.647
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>10.170.342</u>
Viðskiptakröfur		74.964	7.565
Aðrar skammtímaskröfur		31.366	72.525
Handbært fé		201.907	145.230
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>225.320</u>
		Eignir samtals	43.279.926
			10.395.662
Eigið fé			
Hlutfé		9.341.090	1.025.812
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.446.380	0
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé		(172.771)	56.918
		<u>Eigið fé</u>	<u>11.621.023</u>
	14		<u>1.089.054</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattskuldbinding	18	1.655.469	225.781
Vaxtaberandi skuldir	16	25.297.167	4.346.381
		<u>Langtímaskuldir og skuldbindingar</u>	<u>26.952.636</u>
			<u>4.572.162</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	16	2.258.446	3.196.643
Skuldir við tengd félög	24	1.769.062	1.115.278
Viðskiptaskuldir		370.931	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur		157.038	50.548
Aðrar skammtímaskuldir		150.790	172.771
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>4.706.267</u>
			<u>4.734.446</u>
		Skuldir samtals	31.658.903
			9.306.608
		Eigið fé og skuldir samtals	43.279.926
			10.395.662

Skýringar á bls. 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 2016

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2015					
Innborgað hlutafé	1.025.812	0	0	0	1.025.812
Heildarhagnaður ársins				63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð		6.324	(	6.324)	0
Eigið fé 31. desember 2015	<u>1.025.812</u>	<u>6.324</u>	<u>0</u>	<u>56.918</u>	<u>1.089.054</u>
1. janúar - 31. desember 2016					
Eigið fé 1. janúar 2016	1.025.812	6.324	0	56.918	1.089.054
Hækkun hlutafjár	8.315.278				8.315.278
Heildarhagnaður ársins				2.216.691	2.216.691
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			2.446.380 (	2.446.380)	0
Eigið fé 31. desember 2016	<u>9.341.090</u>	<u>6.324</u>	<u>2.446.380 (</u>	<u>172.771)</u>	<u>11.621.023</u>

Skýringar á bls. 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður ársins		2.216.691	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	3.152.041)	(414.343)
Afskriftir rekstrarfjármuna	13	11.088	2.793
Verðbætur langtímaskulda		242.904	7.881
Tekjuskattur		592.725	7.038
		<u>(88.633)</u>	<u>(333.389)</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, hækkun .....	(	2.391)	(29.545)
Skammtímaskuldir, hækkun		734.712	686.558
		<u>732.321</u>	<u>657.013</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>643.688</u>	<u>323.624</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		27.744	1.274
Greidd vaxtagjöld .....	(	771.824)	(426.736)
Handbært fé til rekstrar	(	100.392)	(101.838)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	9.275.306)	(4.038.142)
Söluverð fjárfestingareigna		334.161	0
Kaupverð rekstrarfjármuna .....	(	28.228)	(12.391)
Fjárfesting í eignarhlutum .....	(	696.786)	(1.096.271)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	1.194)	850
Fjárfestingarhreyfingar	(	9.667.353)	(5.145.954)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfjárhækkun	14	0	1.026.312
Tekin ný langtímalán		9.370.831	1.174.929
Afborganir langtímalána .....	(	1.048.472)	(21.231)
Skammtímalán, breyting .....	(	904.909)	2.152.214
Staða við tengd félög, breyting	24	2.351.582	1.049.359
Fjármögnunarhreyfingar		<u>9.769.032</u>	<u>5.381.583</u>
Hækkun á handbæru fé		1.287	133.791
Handbært fé í ársbyrjun		145.230	0
Yfirtekið í samstæðu		55.390	11.439
Handbært fé í árslok		<u>201.907</u>	<u>145.230</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....	(	734.764)	0
Fjárfesting í dótturfélögum .....	(	4.013.577)	0
Hækkun hlutfjár	14	8.315.278	0
Skuld við tengda aðila .....	(	3.566.937)	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar á bls. 12 - 24 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning samstæðunnar 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. og Þjónustufélagsins 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 2016 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Áhrif innleiðingar IFRS á samstæðuársreikning voru þau að laun og launatengd gjöld eru nú færð meðal rekstrarkostnaðar fjárfestingaeigna og annars rekstrarkostnaðar. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er að finna í skýringu 3.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 2. mars 2017.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum nr. 3d og 10.

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 ársreikninga 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.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæð eigna og skulda er að finna í skýringu nr. 10 - mat fjárfestingareigna.

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.

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

Félagið 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 yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dóttursamstæðunnar í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð 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

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. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. 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 10.

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 lagalegur 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.

Lán og kröfur

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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjármálagerningar, frh.:

(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 skuldagerðingsins 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) Hlutafé

Almennir hlutir

Beinn kostnaður við útgáfu almenna 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 skattauppgjöri 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 uppgjörstigi 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.

i. Virðisýrning

Fjáreignir sem ekki eru afleiðusamningar

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisýrning fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, þar með töldum eignarhlutum í hlutdeildarfélagum. Fjáreign telst hafa orðið fyrir virðisýrning ef hlutlægar vísbendingar eru til staðar um virðisýrning 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 virðisýrning 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

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 2016 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2016, 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

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. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd 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 10 um fjárfestingareignir.

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysliverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samningi er að jafnaði frá einu ári til tíu ára. Uppsagnarfrestur tímabundinna samninga er að jafnaði 3 mánuðir. Veginn meðalleigutími tímabundinna samninga er 14 mánuðir. Samstæðan er einnig með ótímabundna leigusamninga sem eru með gagnkvæmum 6 mánaða uppsagnarfresti. Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 85% og ótímabundinna er 15% í árslok 2016.

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

	2016	2015
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:		
Fasteignagjöld	144.537	35.933
Viðhald og endurbætur	141.452	32.156
Vátryggingar	27.820	10.592
Laun og launatengd gjöld	27.724	9.585
Annar rekstrarkostnaður	166.690	44.349
	<u>508.223</u>	<u>132.615</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	125.363	55.553
Mótframlag í lífeyrissjóð	13.107	4.768
Önnur launatengd gjöld	12.228	4.455
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>150.698</u>	<u>64.776</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	27.724	9.585
Annar rekstrarkostnaður	122.973	55.191
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>150.698</u>	<u>64.776</u>
Fjöldi starfsmanna hjá samstæðu í árslok	16	9

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra móðurfélagsins á árinu 2016 námu 15,5 millj. kr., þar af framlög í lífeyrissjóði 1,9 millj. kr.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2016	2015
Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	25.896	1.236
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.848	38
	<u>27.744</u>	<u>1.274</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	997.988	450.591
Önnur fjármagnsgjöld	27.541	13.936
	<u>1.025.529</u>	<u>464.527</u>

9. Tekjuskattur

	2016	2015
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.809.416	70.280
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0% (561.883)	20,0% (14.056)
Ófrádráttarþær kostnaður	0,0% 0	18,6% (13.056)
Aðrir liðir	1,1% (30.842)	28,6% 20.074
Virkur tekjuskattur	<u>21,1% (592.725)</u>	<u>10,0% (7.038)</u>

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	31.12.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	10.150.943	0
Yfirtekið í samstæðu	17.730.322	5.698.458
Fjárfesting á árinu	10.010.070	4.038.142
Selt á árinu	(338.905)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.152.041	414.343
Fjárfestingareignir í árslok	40.704.471	10.150.943

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2016 nam 33.402 millj. kr. (2015: 9.236 millj. kr.) þar af var lóðarmat 3.358 millj. kr. (2015: 721 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 49.579 millj. kr. (2015: 11.145 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. 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 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 lok desember 2016 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2015: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 10-14% raunvexti (2015: 12,81%) og 25% eiginfjárlutfall (2015: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,65-6,65% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2015: 5,72%).

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	Fjárfestingareignir	
	2016	2015
Bókfært verð 31.12	40.704.471	10.150.943
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	792 - 3.645	1.100 - 2.164
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.672	1.569
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,65%-6,65%	5,7%
Vegið meðaltal	6,0%	5,7%

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Næmigreining

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2016		Áhrif á gangvirði 2015	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	2.377 (	2.377)	593 (	593)
Fjármagnskostn (WACC)	-/+ ½%	3.977 (	3.340)	1.164 (	846)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.152,1 millj. kr. á árinu 2016 samanborið við 414,3 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru stækkun á eignasafninu, breytingar á markaðsleigu og lækkun WACC.

11. Veðsetningar

Í lok desember 2016 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 40.704,5 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 27.555,6 millj. kr. Til viðbótar er ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í lok tímabilsins 286 millj. kr.

12. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 308 íbúðir sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 11.129 millj. kr. og verður það fjármagnaðar með lánum og útgáfu hlutfjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið fyrir marslok 2018. Í árslok 2016 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 2.225 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fyrirframgreiðslur meðal fastafjármuna.

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
Yfirtekið í samstæðu	4.971	0	4.971
Viðbót á árinu	9.803	2.587	12.390
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
Afskriftir			
Afskrifað á árinu	(2.201)	(592)	(2.793)
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)
Bókfært verð 31.12.2015	12.573	3.787	14.568
Bókfært verð 31.12.2016	21.081	14.413	35.494

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

14. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 9.341 millj. kr. í lok ársins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

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 fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár.

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 68% í árslok 2016.

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

15. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut greinist þannig:

	2016	2015
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	2.216.691	63.242
Hlutfé í ársbyrjun	1.025.812	0
Áhrif hlutfjáráukningar	1.753.793	293.044
Vegið meðaltal útistandandi hluta	2.779.605	293.044
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,80	0,22

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	2016	2015
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90-5,10%	21.731.046	4.015.789
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90%	1.286.278	0
Óverðtryggð skuldabréf, vx.7,40% -8,40%	2.575.235	659.269
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	25.592.559	4.675.058
Næsta árs afborgun	(295.392)	(328.677)
Langtímaskuldir samtals	25.297.167	4.346.381
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,90% - 8,45%	1.963.054	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána	295.392	328.677
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	2.258.446	3.196.643

17. Afborganir langtímaskulda

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

Árið 2016	-	328.677
Árið 2017	295.392	514.207
Árið 2018	1.035.368	100.737
Árið 2019	281.660	100.769
Árið 2020	283.753	98.743
Árið 2021	392.834	99.536
Síðar	23.303.552	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	25.592.559	4.675.058

Í árslok 2016 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánsamningum við lánveitendur sína.

18. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	225.781	0
Yfirtekið í samstæðu	836.963	218.743
Reiknaður tekjuskattur	592.725	7.038
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.655.469	225.781

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	2.962.464	484.729
Aðrir liðir	271	(6.921)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.307.266)	(252.027)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.655.469	225.781

Skýringar, frh.:

18. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Félagið / samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2017 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2016 nemur 6.536,3 millj. kr. (2015: 1.128,9 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2016	2015
Skattalegt tap vegna 2007 nýtanlegt til 2017	184.858	0
Skattalegt tap vegna 2008 nýtanlegt til 2018	524.346	3.420
Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019	116.615	5.620
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020	156.772	51.661
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	1.064.432	152.793
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	1.954.662	365.403
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	716.216	356.874
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	47.104	17.759
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	595.848	175.375
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	1.175.476	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>6.536.329</u>	<u>1.128.905</u>

Stjórnendur telja á grundvelli framtíðaráætlana þeirra að nægur skattskyldur hagnaður verði í framtíðinni til að nýta yfirfæranlegt skattalegt tap.

Heimavellir hf. er samskattað með dótturfélögum sínum.

19. 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 samstæðunnar umsjón með daglegri áhættustýringu.

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

20. 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 3-ja mánaða leigu.

(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. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar 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 29,8 millj. kr. í árslok 2016.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	2016	2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	106.330	80.090
Handbært fé	201.907	145.230
	<u>308.237</u>	<u>225.320</u>

Skýringar, frh.:

21. Lausafjánhætta

(i) Skilgreining

Lausafjánhætta er hætta 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 lausafjárstöðu 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 lausafjánhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjánhættuna.

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 Iceland. Í árslok voru 95,0 % (2015: 100,0%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 5,0 % (2015: 0,0 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2016 var samstæðan í skilum með öll sín lán

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

2016	Bókfært verð sjóðstreymi	Umsamið	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	27.555.613	59.357.743	1.859.140	4.097.629	4.816.344	48.584.630
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.447.822	2.447.822	2.447.822			
	<u>30.003.435</u>	<u>61.805.565</u>	<u>4.306.962</u>	<u>4.097.629</u>	<u>4.816.344</u>	<u>48.584.630</u>
2015						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	7.543.024	12.180.236	3.259.607	257.806	772.699	7.890.124
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.537.803	1.537.803	1.537.803			
	<u>9.080.827</u>	<u>13.718.039</u>	<u>4.797.410</u>	<u>257.806</u>	<u>772.699</u>	<u>7.890.124</u>

22. Markaðsáhætta

(i) Skilgreining

Markaðsáhætta er hætta 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 þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

Skýringar, frh.:

22. Markaðsáhætta frh.:

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2016	2015
Fjáreignir með breytilega vexti	201.907	145.230
Fjárskuldir með breytilega vexti	(4.538.289)	(3.527.235)
	<u>(4.336.382)</u>	<u>(3.382.005)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 43,3 millj. kr. (2015: 33,8 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2015. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 21.731 millj. kr. (2015: 4.015 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2016 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 217 millj. kr. (2015: 40 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2016		2015	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	25.297.167	26.620.241	4.346.381	4.694.091

Gangvirði vaxtaberandi skulda byggir á þeim vöxtum sem samstæðunni býðst í árslok.

23. 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 lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá 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.

24. Tengdir aðilar

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

Skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf., móðurfélag	1.769.062	1.115.278
--	-----------	-----------

Viðskipti við tengd félög eru óveruleg.

Skýringar, frh.:

25. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru tíu talsins í árslok 2016 og greinast þannig:

	Eignarhlutur	Eignarhlutur
	31.12.2016	31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir II ehf., Reykjavík*	-	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík*	100%	100%
Heimavellir IV ehf., Reykjavík*	-	100%
Heimavellir V ehf., Reykjavík*	-	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav.	100%	0%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík	100%	0%
Heimavellir XII ehf., Reykjavík	100%	0%
Þjónustufélagið ehf., Reykjavík	100%	0%

*Félögin Heimavellir IV ehf. og Heimavellir V ehf. voru sameinuð inn í Heimavelli III ehf. miðað við 1. janúar 2016. Jafnframt var Heimavöllum II ehf. skipt upp og hluti eigna þess skipt inní Heimavelli III ehf. og Heimavelli VI ehf.

26. Kaup á félögum

Á árinu 2016 keypti félagið allt hlutafé í sex félögum.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda sundurliðast þannig á kaupdegi:

Kaup á fjárfestingareignum og fjárfestingareignum í byggingu	18.392.143
Yfirtekin vaxtaberandi lán	(12.352.238)
Yfirtekið handbært fé	55.390
Aðrar eignir og skuldir	(530.993)
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding	(853.939)
Yfirtekin hrein eign	<u>4.710.363</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.

27. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2016 nam 50,4 millj. kr. með vsk. (2015: 17,5 millj, kr.) þar af 22,2 millj. kr. (2015: 10,9 millj, kr,) vegna endurskoðunar og könnunar á ársreikningum.

28. Skuldbindingar

Eitt dótturfélag Heimavalla hf., Heimavellir I ehf. gekk frá fjárhagslegri endurskipulagningu félagsins vegna skulda við Íbúðalánasjóð (Íls) samhliða samkomulagi gekkst félagið undir ýmsar kvaðir. Samningurinn gildir í 3 ár frá undirritun og Íls getur framlengt hann í 2 ár frá því, telji hann markmiði samningsins ekki náð að þeim tíma liðnum. Meðal annars er Heimavöllum I ehf. óheimilt að ráðast í nýjar fjárfestingar, taka ný lán eða gangast í ábyrgðir nema með samþykki Íls. Einnig er þeim óheimilt að veðsetja eignir, að selja eignir nema með samþykki Íls, óheimilt að breyta tilgangi félagsins í samþykktum, óheimilt að greiða arð, óheimilt að gefa út nýtt hlutafé, óheimilt að sameinast öðru félagi eða vera skipt upp, Hagnaður af sölu eigna umfram tiltekið verð skal ráðstafað til Íls. Allar skuldbindingar félagsins eru í skilum í árslok 2016. Forsvarsmenn Heimavalla hf. gera ráð fyrir að samningurinn renni út í júní 2017.

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 308 íbúðir sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 11.129 millj. kr., þar af hafa 2.225 millj. kr. verið greiddar seljanda.

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 fjórir 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 31. desember 2016.

Stjórn félagsins í árslok 2016 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Magnús Magnússon, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá apríl 2015)
- Halldór Kristjánsson meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Magnús P. Örnólfsson meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Ari Edwald meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)

Nú stendur yfir vinna við að hafa fimm stjórnarmenn í stjórninni ásamt því að hafa tvo varamenn, og er áætlað að framangreind stjórnskipan verði komin á fyrir lok mars 2017.

Núverandi stjórnskipan félagsins er í samræmi við þær reglur og samninga sem fagfjárfestastjórnurinn Heimavallir leigufélag slhf starfar eftir en samlagshlutafélagið er móðurfélag Heimavalla hf. Stjórn samlagshlutafélagsins er skipuð af ábyrgðaraðila þess Heimavöllum GP ehf. Stjórn Heimavalla hf. er skipuð sömu stjórnarmönnum og móðurfélagið Heimavallir 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 2017 en þá er stefnt að því að fagfjárfestastjórnurinn 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 22. nóvember 2016. 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 hafa ekki verið staðfestar en unnið er að starfsreglum endurskoðunarnefndar og er gert ráð fyrir að þær verði samþykktar fyrir lok mars 2017.

Í árslok 2016 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd:

- Halldór Kristjánsson, formaður
- Margrét Guðjónsdóttir
- Ari Edwald

Stjórnarháttayfirlýsing, 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 stíorn 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 formllegt, 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. Hvogert ráð fyrir að þær verði samþykktar fyrir lok mars 2017. 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 2016 voru haldnir 15 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 ásætlanlegri 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