

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2019

Heimavellir hf.  
Lágmúla 6  
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Ársfjórðungar .....	15

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

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

Samandregni árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34.

Samandregni árslutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og sex dótturfélaga þess.

## Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á fyrri árshelmingi ársins 2019 nam 2,9 millj. kr. ( H1 2018: tap 136,3 millj. kr.) . Eigið fé nam í júnílok 18.799,1 millj. kr. ( árslok 2018: 18.796,3 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 11.251,4 millj.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 34,5% í júnílok 2019.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árslutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2019, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2019.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárslutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárslutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2019

Stjórn:

*Erlendur Magnússon*

*Halldór Kristjánsson*

*Árni Jón Pálsson*

*Hildur Árnadóttir*

*Rannveir Eir Einarsdóttir*

Framkvæmdastjóri:

*Arnar Gauti Reynisson*

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Heimavalla hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

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

## Umfang könnunar

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

## Ályktun

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

Reykjavík, 29. ágúst 2019

**KPMG ehf.**

*Matthias Þór Óskarsson*

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2019 1.4.-30.6.	2018 1.4.-30.6.	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
Leigutekjur .....	3	832.339	926.615	1.701.310	1.832.893
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	4	( 249.867)	( 284.362)	( 467.593)	( 560.067)
Hreinar leigutekjur		582.472	642.253	1.233.717	1.272.826
Annar rekstrarkostnaður .....		( 85.409)	( 119.709)	( 209.435)	( 216.907)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		497.063	522.544	1.024.282	1.055.919
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	7	57.968	62.073	190.555	110.523
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	41.286	( 194.313)	75.075	3.255
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		596.317	390.304	1.289.912	1.169.697
Fjármunatekjur .....		10.439	3.683	24.904	5.877
Fjármagnsgjöld .....		( 677.175)	( 688.021)	( 1.253.336)	( 1.345.923)
Hrein fjármagnsgjöld	6	( 666.736)	( 684.338)	( 1.228.432)	( 1.340.046)
Afkoma af eignum í sölumeðferð .....	10	( 42.539)	0	( 57.913)	0
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....		( 112.958)	( 294.034)	3.567	( 170.349)
Tekjuskattur .....		22.592	58.825	( 713)	34.070
<b>(Tap) hagnaður og heildar(tap)hagnaður tímabilsins.....</b>		( 90.366)	( 235.209)	2.854	( 136.279)

Skýringar á bls. 9-14 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

# Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	46.730.128	53.142.221
Fjárfestingareignir í byggingu .....	8	836.019	1.232.941
Rekstrarfjármunir .....		22.586	33.442
Skuldabréfaeign .....		20.482	20.848
		<u>47.609.215</u>	<u>54.429.452</u>
		Fastafjármunir	
Viðskiptakröfur .....		31.971	24.007
Fasteignir í sölumeðferð .....	10	3.587.754	0
Aðrar skammtímakröfur .....	11	1.897.828	1.201.513
Handbært fé .....		1.401.600	1.171.714
		<u>6.919.153</u>	<u>2.397.234</u>
		Veltufjármunir	
		<u>54.528.368</u>	<u>56.826.686</u>
		<b>Eignir samtals</b>	
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		11.251.398	11.251.398
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		716.654	1.155.558
Lögbundinn varasjóður .....		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		6.824.762	6.383.004
	Eigið fé 12	<u>18.799.138</u>	<u>18.796.284</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....		2.597.150	2.596.437
Leiguskuldir .....	9	791.160	0
Vaxtaberandi skuldir .....	13	30.533.959	33.431.652
		<u>33.922.269</u>	<u>36.028.089</u>
		Langtímaskuldir og skuldbindingar	
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	1.086.085	1.269.989
Aðrar skammtímaskuldir .....	14	720.876	732.324
		<u>1.806.961</u>	<u>2.002.313</u>
		Skammtímaskuldir	
		<u>35.729.230</u>	<u>38.030.402</u>
		Skuldir samtals	
		<u>54.528.368</u>	<u>56.826.686</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	

Skýringar á bls. 9-14 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 30. júní 2018</b>						
Eigið fé 1. janúar 2018 .....	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildartap tímabilsins .....					( 136.279)	( 136.279)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				617.794	( 617.794)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 754.073)			754.073	0
<b>Viðskipti við eigendur félagsins</b>						
Hækkun hlutfjár .....	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 30. júní 2018 .....	11.251.398	908.263	6.324	6.446.206	0	18.612.191
<b>1. janúar - 30. júní 2019</b>						
Eigið fé 1. janúar 2019 .....	11.251.398	1.155.558	6.324	6.383.004	0	18.796.284
Heildarhagnaður tímabilsins .....					2.854	2.854
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				441.758	( 441.758)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....		( 438.904)			438.904	0
Eigið fé 30. júní 2019 .....	11.251.398	716.654	6.324	6.824.762	0	18.799.138

Skýringar á bls. 9-14 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður(tap) tímabilsins .....		2.854 (	136.279)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7,10 (	75.075) (	3.255)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	7 (	190.555) (	110.523)
Afskrift leigueigna .....	7,9	13.366	0
Afskriftir rekstrarfjármuna .....		9.016	9.292
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.228.432	1.340.046
Tekjuskattur .....		713 (	34.070)
		<u>988.751</u>	<u>1.065.211</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun .....		23.469	68.193
Skammtímaskuldir, lækkun .....	(	11.448) (	101.738)
		<u>12.021</u>	<u>( 33.545)</u>
	Handbært fé frá rekstri án vaxta	<u>1.000.772</u>	<u>1.031.666</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		24.904	5.877
Greidd vaxtagjöld .....	(	947.750) (	965.164)
	Handbært fé frá rekstri	<u>77.926</u>	<u>72.379</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	7,8 (	1.745.281) (	2.818.816)
Söluverð fjárfestingareigna .....	7	5.289.454	1.309.735
Kaupverð rekstrarfjármuna .....		0 (	7.801)
Söluverð rekstrarfjármuna .....		1.840	0
Skuldabréfaeign, breyting .....		366 (	16.974)
	Fjárfestingarhreyfingar	<u>3.546.379</u>	<u>( 1.533.856)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Innborgað hlutfé .....	12	0	1.161.049
Tekin ný langtímalán .....	13	4.970.537	7.164.042
Afborganir langtímalána .....	13 (	8.286.530) (	5.568.805)
Skammtímalán, breyting .....	13 (	78.426) (	770.656)
Staða við tengd félög, breyting .....		0 (	149.994)
	Fjármögnunarhreyfingar	<u>( 3.394.419)</u>	<u>1.835.636</u>
Hækkun á handbæru fé .....		229.886	374.159
Handbært fé í ársbyrjun .....		1.171.714	155.932
Handbært fé í lok tímabilsins .....		<u>1.401.600</u>	<u>530.091</u>
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð fjárfestingareigna .....		727.748	325.289
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	(	727.748) (	325.289)

Skýringar á bls. 9-14 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.



# Skýringar

## 1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla XV ehf., Heimavalla XX ehf., HV900 ehf., BP 14 - 16 ehf. og Heimavalla rekstrarfélags ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 29. ágúst 2019.

### b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildu að þetta eru fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem IFRS 16 hefur verið beitt. Breytingum á reikningsskilaaðferðum er lýst í skýringu nr. 9. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.heimavellir.is](http://www.heimavellir.is). Framsetningu hefur jafnframt verið breytt og bein rekstraráhrif eigna í sölumeðferð færð sem sérstakur liður í rekstrarreikningi sjá skýringu nr. 10.

Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

### c. Starfrækslugjaldmiðill

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

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

## 3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2019	2018
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Höfuðborgarsvæðið .....	45,8%	39,4%
Austurland .....	2,9%	4,2%
Norðurland .....	7,8%	9,1%
Suðurland .....	4,4%	5,3%
Suðurnes .....	36,3%	36,4%
Vesturland .....	2,8%	5,6%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

## Skýringar, frh.:

### 4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Fasteignagjöld .....	163.327	187.184
Viðhald og endurbætur .....	92.852	126.002
Vátryggingar .....	27.772	29.731
Laun og launatengd gjöld .....	49.562	52.417
Rafmagn og hiti .....	62.408	71.199
Afskriftir leigueigna .....	13.366	0
Annar rekstrarkostnaður .....	58.306	93.534
	<u>467.593</u>	<u>560.067</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur. Gerð er grein fyrir rekstrarkostnaði fasteigna í sölumeðferð í skýringu nr. 10.

### 5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	105.051	116.621
Stjórnarlaun .....	12.636	12.450
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	16.847	15.956
Önnur launatengd gjöld .....	17.299	16.901
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>151.833</u>	<u>161.928</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	49.562	52.417
Annar rekstrarkostnaður .....	102.271	109.511
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>151.833</u>	<u>161.928</u>

Þann 31.3.2019 hætti fyrrverandi framkvæmdastjóri félagsins störfum, af þeim sökum eru gjaldfærð á árshefningnum laun og aðrar greiðslur samkvæmt ráðningarsamningi ásamt launatengdum gjöldum að fjárhæð 24,6 millj. kr.

### 6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Vaxtatekjur af handbæru fé .....	22.414	3.173
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	2.490	2.704
	<u>24.904</u>	<u>5.877</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	1.229.665	1.326.500
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	20.551	0
Önnur fjármagnsgjöld .....	3.120	19.423
	<u>1.253.336</u>	<u>1.345.923</u>

### 7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

	30.06.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....	53.142.221	53.618.702
Fjárfesting á árinu .....	472.259	758.281
Millifært af fjárfestingum í byggingu .....	1.669.944	4.245.520
Söluverð fjárfestingareigna .....	( 6.017.202)	( 6.088.220)
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	190.555	496.020
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	75.075	111.918
Millifært á fasteignir í sölumeðferð .....	( 3.587.754)	0
Fjárfestingareignir í lok tímabils .....	<u>45.945.098</u>	<u>53.142.221</u>

## Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:	30.06.2019	31.12.2018
<b>Leigueignir</b>		
Staða 1.1.2019 .....	796.191	0
Verðbætur á tímabilinu .....	2.205	0
Afskrifað á tímabilinu .....	( 13.366)	0
Leigueignir í lok tímabils .....	785.030	0
Fjárfestingareignir samtals í lok tímabils .....	46.730.128	53.142.221
Stofnverð fjárfestingareigna .....	42.250.908	45.571.498
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna .....	3.694.190	7.570.723
Leigueignir .....	785.030	0
Fjárfestingareignir í lok tímabils .....	46.730.128	53.142.221
Fjárfestingareignir án leigueigna greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið .....	24.121.176	25.833.522
Austurland .....	872.957	1.078.696
Norðurland .....	3.583.718	4.429.015
Suðurland .....	1.654.024	2.282.757
Suðurnes .....	14.197.035	17.158.146
Vesturland .....	1.516.188	2.360.085
Fjárfestingareignir í lok tímabils .....	45.945.098	53.142.221

### Mat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Aðferðir við matið eru sambærilegar og þær sem notaðar voru í ársreikningi samstæðunnar.

### 8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 164 íbúðir sem eru í byggingu í júnílok. Heildarkaupverð nemur 7.464 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og eigin fé. Fyrsti hluti byggingarinnar með 42 íbúðum hefur verið boðinn til sölu og kemur til afhendingar í september 2019. Í júnílok 2019 hefur félagið samþykkt 24 tilboð í íbúðir að fjárhæð 1.041 millj.kr. Gert er ráð fyrir að byggingu allra íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í lok júní 2019 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 836 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

	30.06.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun .....	1.232.941	1.844.470
Fjárfesting á árinu .....	1.273.022	3.633.991
Millifært á fjárfestingareignir .....	( 1.669.944)	( 4.245.520)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils .....	836.019	1.232.941

### 9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Samstæðan færir nýtingarrétt til eignar sem leigueign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigueigna í ársbyrjun 2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 796,2 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigueign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

## Skýringar, frh.:

### 9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil frh.:

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigugeignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 7 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning.

	<b>Lóðir undir byggingar</b>
<b>Leigugeignir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	796.191
Verðbætur á tímabilinu .....	2.205
Afskrifað á tímabilinu .....	( 13.366)
Staða 30.6.2019 .....	<u>785.030</u>
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	796.191
Verðbætur á tímabilinu .....	2.205
Vaxtagjöld á tímabilinu .....	19.353
Afborgun á tímabilinu .....	( 26.588)
Staða 30.6.2019 .....	<u>791.160</u>
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>	
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	19.353
Afskriftir leigugeigna .....	13.366
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals .....	<u>32.719</u>
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>	
Afskriftir leigugeigna .....	13.366
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 7.235)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	<u>6.131</u>

### 10. Fasteignir í sölumeðferð

Í júnílok eru 103 fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni. Fasteignirnar eru eignfærðar á væntu söluvirði.

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Millifært á fasteignir í sölumeðferð .....	3.587.754	0
Fasteignir í sölumeðferð í lok tímabils .....	<u>3.587.754</u>	<u>0</u>

Áhvílandi vaxtaberandi skuldir á fasteignum í sölumeðferð nema 2.032,5 millj.kr í júnílok.

Rekstrarafkoma vegna fasteigna í sölumeðferð á tímabilinu var eftirfarandi:

	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>1.4.-30.6.</b>	<b>1.1.-31.3.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Leigutekjur .....	18.665	28.735	47.400
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 24.316)	( 16.942)	( 41.258)
Fjármagnsgjöld .....	( 36.888)	( 27.167)	( 64.055)
Afkoma af eignum haldið til sölu .....	<u>( 42.539)</u>	<u>( 15.374)</u>	<u>( 57.913)</u>

## Skýringar, frh.:

### 11. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.06.2019	31.12.2018
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna .....	1.821.995	1.094.247
Skammtímaskuldabréf .....	47.920	42.135
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	25.611	58.358
Aðrar skammtímakröfur .....	2.302	6.773
Aðrar skammtímakröfur samtals .....	<u>1.897.828</u>	<u>1.201.513</u>

### 12. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok júní 2019. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

#### Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutfélög 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 ójöfnuðu eigin fé.

#### 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 fyrir mæla 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 móttekin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár.

### 13. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	30.06.2019	31.12.2018
Próun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	33.922.029	32.550.277
Lántaka .....	4.970.537	11.689.075
Verðbætur ársins .....	286.234	862.905
Afborganir ársins .....	( 8.259.942)	( 11.180.228)
Staða í lok tímabils .....	<u>30.918.858</u>	<u>33.922.029</u>
Próun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun .....	779.611	2.387.334
Lántaka á árinu .....	1.488.000	1.215.419
Afborganir ársins .....	( 1.566.426)	( 2.823.142)
Staða í lok tímabils .....	<u>701.185</u>	<u>779.611</u>
<b>Langtímaskuldir</b>		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,65%-4,95% / 3,90%-5,10% .....	19.909.472	25.919.502
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,2% - 3,9% / 3,90% .....	6.754.249	4.482.982
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% / 7,91% .....	3.000.000	3.000.000
Óverðtrygð skuldabréf, vx.5,90% -7,10% / 7,40 - 8,40% .....	1.484.047	717.000
Lántökukostnaður .....	( 228.909)	( 197.454)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun .....	<u>30.918.859</u>	<u>33.922.030</u>
Næsta árs afborgun .....	( 384.900)	( 490.378)
Langtímaskuldir samtals .....	<u>30.533.959</u>	<u>33.431.652</u>

## Skýringar, frh.:

### 13. Vaxtaberandi lán frh.:

#### Skammtímaskuldir

Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,05% / 7,60%-11,0% .....	701.185	779.611
Næsta árs afborgun langtímalána .....	384.900	490.378
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	1.086.085	1.269.989

### 14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Viðskiptaskuldir .....	94.626	78.885
Áfallnir vextir .....	317.508	265.175
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur .....	296.076	367.483
Ógreiddur skattur .....	508	508
Aðrar skammtímaskuldir .....	12.158	20.273
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	720.876	732.324

### 15. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru sjö talsins í júnílok 2019 en dótturfélögin Heimavellir VIII ehf., Heimavellir XIII ehf. og Heimavellir XVII ehf. sameinaðust dótturfélaginu Heimavöllum III í ársbyjun 2019 og dótturfélögin Heimavellir I ehf., Heimavellir VII ehf., Heimavellir IX ehf., Heimavellir X ehf., Heimavellir XI ehf., Heimavellir XIV ehf., Heimavellir XVI ehf., Heimavellir XVIII ehf. og Heimavellir XIX ehf. sameinuðust dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við sama tíma. Dótturfélögin greinast þannig:

	<b>Eignarhlutur</b>	<b>Eignarhlutur</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Heimavellir I ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav. ....	-	100%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir X ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir XIII ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir XIV ehf., Reykjavík .....	-	100%
Heimavellir XV 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 XX ehf., Reykjavík .....	100%	100%
HV 900 ehf., Reykjavík .....	100%	100%
BP 14 - 16 ehf. ....	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík .....	100%	100%

### 16. Önnur mál

Íbúðalánasjóður hefur ákveðið að hækka vexti lána sem dótturfélagið Heimavellir III ehf. er með hjá sjóðnum og byggja á reglugerð nr. 1042/2013 um leiguíbúðalán um 1% þannig að fastir vextir lánanna verða 5,2% í stað 4,2% frá og með 1. júlí 2019. Heildarfjárhæð umræddra lána nam 2.587,3 millj.kr. í júnílok 2019. Félagið hefur kært framangreinda ákvörðun til úrskurðarnefndar velferðarmála og hefur Íbúðalánasjóður samþykkt að fresta framangreindri hækkun vaxta á meðan úrskurðarnefndin er með málið til meðferðar.

## Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018
Leigutekjur .....	832.339	868.971	924.674	928.221	926.615
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 249.867)	( 217.726)	( 232.230)	( 223.632)	( 284.362)
Hreinar leigutekjur .....	582.472	651.245	692.444	704.589	642.253
Annar rekstrarkostnaður .....	( 85.409)	( 124.026)	( 96.717)	( 106.368)	( 119.709)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	497.063	527.219	595.727	598.221	522.544
	59,7%	60,7%	64,4%	64,4%	56,4%
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	57.968	132.587	273.903	111.594	62.073
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	41.286	33.789	( 29.668)	138.331	( 194.313)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	596.317	693.595	839.962	848.146	390.304
Fjármunatekjur .....	10.439	14.465	4.279	1.013	3.683
Fjármagnsgjöld .....	( 677.175)	( 576.161)	( 739.112)	( 724.041)	( 688.021)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 666.736)	( 561.696)	( 734.833)	( 723.028)	( 684.338)
Afkoma af eignum haldið til sölu .....	( 42.539)	( 15.374)	0	0	0
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	( 112.958)	116.525	105.129	125.118	( 294.034)
Tekjuskattur .....	22.592	( 23.305)	( 21.130)	( 25.024)	58.825
<b>(Tap) hagnaður og</b>					
<b>- heildar(tap)hagnaður tímabilsins.....</b>	<b>( 90.366)</b>	<b>93.220</b>	<b>83.999</b>	<b>100.094</b>	<b>( 235.209)</b>

Skýringar á bls. 9 - 14 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.