

Heimavellir hf.

Ársreikningur
samstæðunnar

2019

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 |
| Eiginfjáryfirlit | 10 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 11 |
| Skýringar | 12 |
| Óendurskoðuð fylgiskjöl: | |
| Ársfjórðungayfirlit | 28 |
| Stjórnarháttayfirlýsing | 29 |
| Ófjárhagslegar upplýsingar | 31 |

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Ársreikningur samstæðunnar er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningskilastöðlum (IFRS) og hefur að geyma samstæðureikning Heimavalla hf. og sex dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2019 nam um 1.361 millj. kr. (2018: 48 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 20.056 millj. kr. (árslok 2018: 18.796 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall félagsins var 37,2% í árslok 2019 (árslok 2018: 33,1%).

Rekstrartekjur félagsins námu 3.372 millj. kr. á árinu 2019 sem er lækkun um 313 millj.kr. á milli ára eða 8,5% lækkun. Á rekstrarárinu varð töluverð breyting á eignasafni félgsins. Félagið seldi 370 leiguíbúðir fyrir 11.505 millj. kr., í þeim tilgangi að bæta eignsafns félagsins, rekstur þess og draga úr endurfjármögnunarpörf. Heildarfjöldi íbúða var 1892 í ársbyrjun 2019 og fækkaði um 13% á árinu. Í árslok voru 1637 íbúðir í eigu félagsins. Söluhagnaður félagsins vegna eignasölu á árinu 2019 var 412 millj. kr. eða 3,7%.

Eftir því sem leið á árið batnaði rekstur félagsins þannig að á fyrri árshluta ársins 2019 var EBIT hlutfall rekstrarins 60,0%, en á síðari árshluta 62,9% ef tekið er tillit til áhrifa innleiðingar IFRS 16 reikningskilastaðals og einskiptis kostnaðarliða. Áætlanir þessa árs gera ráð fyrir að íbúðasala haldi áfram og íbúðir verði um 1.500 í árslok 2020. Gert er ráð fyrir að velta ársins 2020 verði um 3.100 millj. kr. og að EBIT hlutfall rekstrarins verði 62,5% - 63,5%.

Matsbreyting á fjárfestingaeignum félagsins nemur 1.695 millj. kr. á árinu 2019 í samanburði við 112 millj. kr. árið áður. Helsta skýringin á þessum mikla mun á milli ára er lækkun vaxta í verðmati leiðir til lægri ávöxtunarkröfu á eigið fé samanborið við 2018. Vísitala neysliverðs hækkar um 2,7% milli ára sem leiðir til jákvæðrar matsbreytingar eigna þar sem allir leigusamningar eru verðtryggðir. Til lækkunar á matsbreytingu vegur hækkun fasteignmats á milli ára en það leiðir til hærri fasteignaskatta.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins voru 2.458 millj. kr. á árinu 2019 í samanburði við 2.798 millj. kr. árið áður. Þar af var gjaldfærsla vegna verðbóta 712 millj. kr. (2018: 863 millj. kr.) en verðbólga ársins nam 2,7% (2018: 3,3%) . Félagið gaf út skráð verðtryggð skuldabréf fyrir 2.420 millj. kr. á síðasta ári sem bera að meðaltali 3,53% vexti.

Hlutfé félagsins nam 11.251 millj. kr. í ársbyrjun, á árinu voru keypt eigin bréf að nafnverði 87,4 millj. kr. og nemur útistandandi hlutfé félagsins 11.164 millj. kr. í árslok 2019. Hluthafar félagsins voru 452 talsins í árslok 2019 en þeir voru 584 í ársbyrjun. Tíu stærstu hluthafar í árslok með 59,7% hlutfjárins voru:

| | Eignarhlutur |
|--------------------------------------|--------------|
| Birta lífeyrissjóður | 9,8% |
| Stálskip ehf. | 8,6% |
| Snæból ehf. | 7,5% |
| Grani ehf. | 7,5% |
| Arion banki hf. | 6,6% |
| Sjóvá - Almennar tryggingar hf. | 4,8% |
| Vátryggingafélag Íslands hf. | 3,9% |
| Klasi ehf. | 3,9% |
| M75 ehf. | 3,8% |
| Kvika Banki hf. | 3,5% |

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Ekki er heimild til greiðslu arðs til hluthafa á árinu 2020 vegna rekstrarársins 2019 og vísast að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Heimavalla hf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gátu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Félagið er með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. og ber því að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Í stjórn Heimavalla hf. 2019 voru þrír karlar (60%) og tvær konur (40%) og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum 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*.

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 2019, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2019.

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 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2020.

Stjórn:

Erlendur Magnússon

Árni Jón Pálsson

Halldór Kristjánsson

Hildur Árnadóttir

Rannveig Eir Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimavalla hf. („samstæðan“) fyrir árið 2019 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 2019 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega 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 samstæðunni í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. 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 2019 nam 45.299 millj. kr. Matsbreyting ársins 2019 samkvæmt rekstrarreikningi nam 1.695 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 11.

Starfsemi samstæðunnar felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu fasteigna. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 84% 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 beita við matið.

Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu.

Matið byggir á tekjuvirði eignanna og söluverðum sambærilegra eigna á sambærilegu svæði. Við fórum yfir mikilvægar forsendur s.s. markaðsleigu, áætlun um raunhækkun hennar og rekstrarkostnað og lögðum mat á réttmæti forsendanna.

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 þær 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.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

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 samstæðuárhlutareikningsins 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 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 samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 12. febrúar 2020.

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

| | Skýr. | 2019 | 2018 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Leigutekjur | 5 | 3.372.239 | 3.685.788 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | 6 | (950.994) | (1.015.929) |
| Hreinar leigutekjur | | 2.421.245 | 2.669.859 |
| Aðrar tekjur | | 5.290 | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður | 8 | (375.125) | (419.992) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og söluhagnað..... | | 2.051.410 | 2.249.867 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | 11,15 | 412.290 | 496.020 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 11 | 1.695.137 | 111.918 |
| Rekstrarhagnaður..... | | 4.158.837 | 2.857.805 |
| Fjármunatekjur | | 44.444 | 11.169 |
| Fjármagnsgjöld | | (2.503.037) | (2.809.076) |
| Hrein fjármagnsgjöld | 9 | (2.458.593) | (2.797.907) |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | 1.700.244 | 59.898 |
| Tekjuskattur | 10 | (339.268) | (12.084) |
| Hagnaður og heildarhagnaður ársins..... | | 1.360.976 | 47.814 |
| Hagnaður á hlut | | | |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | 18 | 0,121 | 0,004 |

Skýringar á bls. 12-27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

| | Skýr. | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 11 | 45.299.393 | 53.142.221 |
| Fjárfestingareignir í byggingu | 13 | 370.211 | 1.232.941 |
| Rekstrarfjármunir | 14 | 27.541 | 33.442 |
| Skuldabréfaeign | | 42.982 | 20.848 |
| Fastafjármunir | | <u>45.740.127</u> | <u>54.429.452</u> |
| Viðskiptakröfur | 24 | 15.725 | 24.007 |
| Fjárfestingareignir í sölumeðferð | 15 | 4.613.531 | 0 |
| Aðrar skammtímakröfur | 16 | 1.840.653 | 1.201.513 |
| Handbært fé | | 1.740.164 | 1.171.714 |
| Veltufjármunir | | <u>8.210.073</u> | <u>2.397.234</u> |
| Eignir samtals | | <u><u>53.950.200</u></u> | <u><u>56.826.686</u></u> |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | | 11.163.998 | 11.251.398 |
| Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár | | 584.633 | 1.155.558 |
| Lögbundinn varasjóður | | 6.324 | 6.324 |
| Bundinn hlutdeildarreikningur | | 8.300.631 | 6.383.004 |
| Eigið fé | 17 | <u>20.055.586</u> | <u>18.796.284</u> |
| Skuldir og skuldbindingar | | | |
| Tekjuskattsskuldbinding | 22 | 2.935.705 | 2.596.437 |
| Leiguskuldir | 21 | 717.539 | 0 |
| Vaxtaberandi skuldir | 19 | 28.607.088 | 33.431.652 |
| Langtímaskuldir og skuldbindingar | | <u>32.260.332</u> | <u>36.028.089</u> |
| Vaxtaberandi skuldir | 19,20 | 387.590 | 1.269.989 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 23 | 1.246.692 | 732.324 |
| Skammtímaskuldir | | <u>1.634.282</u> | <u>2.002.313</u> |
| Skuldir samtals | | <u>33.894.614</u> | <u>38.030.402</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u><u>53.950.200</u></u> | <u><u>56.826.686</u></u> |

Skýringar á bls. 12-27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2019

| | Hlutfé | Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár | Lög- bundinn varasjóður | Bundinn hlutdeildar- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Eigið fé samtals |
|---|------------|--|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1. janúar - 31. desember 2018 | | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2018 | 10.282.420 | 1.470.265 | 6.324 | 5.828.412 | 0 | 17.587.421 |
| Heildarhagnaður ársins | | | | | 47.814 | 47.814 |
| Fært á bundinn hlutdeildarreikning | | | | 554.592 (| 554.592) | |
| Yfirverðsreikningi jafnað | | (506.778) | | | 506.778 | |
| Viðskipti við eigendur félagsins | | | | | | |
| Hækkun hlutfjár | 968.978 | 192.071 | | | | 1.161.049 |
| Eigið fé 31. desember 2018 | 11.251.398 | 1.155.558 | 6.324 | 6.383.004 | 0 | 18.796.284 |
| 1. janúar - 31. desember 2019 | | | | | | |
| Eigið fé 1. janúar 2019 | 11.251.398 | 1.155.558 | 6.324 | 6.383.004 | 0 | 18.796.284 |
| Heildarhagnaður ársins | | | | | 1.360.976 | 1.360.976 |
| Fært á bundinn hlutdeildarreikning | | | | 1.917.627 (| 1.917.627) | |
| Yfirverðsreikningi jafnað | | (556.651) | | | 556.651 | |
| Viðskipti við eigendur félagsins | | | | | | |
| Endurkaup eigin hlutabréfa | (87.400) | (14.274) | | | | (101.674) |
| Eigið fé 31. desember 2019 | 11.163.998 | 584.633 | 6.324 | 8.300.631 | 0 | 20.055.586 |

Skýringar á bls. 12-27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2019

| | Skýr. | 2019 | 2018 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | |
| Hagnaður og heildarhagnaður ársins | | 1.360.976 | 47.814 |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 11 (| 1.695.137) | (111.918) |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | 11 (| 412.290) | (496.020) |
| Afskriftir rekstrarfjármuna | 14 | 13.803 | 18.865 |
| Hrein fjármagnsgjöld | | 2.458.593 | 2.797.907 |
| Tekjuskattur | | 339.268 | 12.084 |
| | | <u>2.065.213</u> | <u>2.268.732</u> |
| Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda: | | | |
| Skammtímafröfur, lækkun | | 43.359 | 62.804 |
| Skammtímaskuldir, hækkun | | 116.755 | 1.148 |
| | | <u>160.114</u> | <u>63.952</u> |
| | | <u>2.225.327</u> | <u>2.332.684</u> |
| Handbært fé frá rekstri án vaxta | | | |
| Innborgaðar vaxtatekjur | | 44.444 | 11.169 |
| Greidd vaxtagjöld | | (1.659.084) | (1.946.169) |
| | | <u>610.687</u> | <u>397.684</u> |
| Handbært fé frá rekstri | | | |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum | 11 (| 563.876) | (758.281) |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu | 13 (| 3.480.633) | (3.633.991) |
| Söluverð fjárfestingareigna | 11 | 10.687.514 | 5.122.271 |
| Kaupverð rekstrarfjármuna | 14 (| 15.619) | (7.802) |
| Söluverð rekstrarfjármuna | 14 | 5.099 | 600 |
| Skuldabréfaeign, breyting | | (22.134) | (16.878) |
| | | <u>6.610.351</u> | <u>705.919</u> |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Innborgað hlutfé | | 0 | 1.161.049 |
| Endurkaup eigin hlutabréfa | (| 101.674) | 0 |
| Tekin ný langtímalán | 19 | 8.818.432 | 11.689.075 |
| Afborganir langtímalána | 19 (| 14.589.736) | (11.180.228) |
| Skammtímalán, breyting | 19 (| 779.611) | (1.607.723) |
| Staða við tengd félög, breyting | | 0 | (149.994) |
| | | <u>6.652.589</u> | <u>87.821</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Hækkun á handbæru fé | | 568.449 | 1.015.782 |
| Handbært fé í ársbyrjun | | 1.171.714 | 155.932 |
| Handbært fé í árslok | | <u>1.740.163</u> | <u>1.171.714</u> |
| Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | | |
| Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu | | 397.613 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í byggingu | 23 (| 397.613) | 0 |
| Söluverð fjárfestingareigna | 11 | 1.768.464 | 1.094.247 |
| Ógreitt söluverð fjárfestingareigna | 16 (| 1.768.464) | (1.094.247) |

Skýringar á bls. 12-27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2019 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla XX ehf., HV900 ehf., BÞ 14 - 16 ehf. og Heimavalla reksturs 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

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 2020.

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, að undanskildum breytingum vegna IFRS 16, sjá nánar í 3l.

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 dótturfélagsins 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 hundraðshluti 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 sérstökum lið.

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 fjáreignir sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjármálagerningar, frh.:

Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði eru með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði og samstæðan ætlar að halda til gjalddaga. 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.

Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum, skuldabréfaeign 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 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 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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Virðisrýrnun

Fjáreignir sem ekki eru afleiðusamningar

Á hverjum uppgjörstegi 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 hlutfé.

k. Starfspáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfspáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfspætti.

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan beitir IFRS 16 leigusamningar frá 1. janúar 2019. Nokkrir aðrir reikningsskilastaðlar tóku einnig gildi 1. janúar 2019 en þeir hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

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. Uptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem uppsöfnuð áhrif upphaflegrar beitingar eru færð á óráðstafað eigið fé 1. janúar 2019. Vegna þessa hefur samanburðarfjárhæðum vegna ársins 2018 ekki verið breytt, þ.e. þær eru settar fram eins og þær voru birtar áður samkvæmt IAS 17 og tengdum túlkunum. Breytingunum á reikningsskilaaðferðum er lýst nánar hér á eftir. Skýringakröfum skv. IFRS 16 hefur að jafnaði ekki verið beitt á samanburðarupplýsingar.

Samstæðan leigir út fjárfestingarfasteignir sínar, þar með talið fasteignir í sinni eigu og leigueignir. Samstæðan hefur flokkað þessa leigusamninga sem rekstrarleigusamninga.

Áhrif á reikningsskil

i. Áhrif við upptöku

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.

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 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 uppgjörsteg 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.

Leigueignir

1.janúar 2019

| | |
|--|------------|
| Leigueignir - fjárfestingaeignir | 796.191 |
| Leiguskuldir | (796.191) |

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

Nýir reikningsskilastaðlar sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila.

Ekki er búist við að eftirfarandi breytingar á stöðlum og túlkunum muni hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

- Breytingar á tilvísunum til hugtakaramma alþjóðlegra reikningsskilastaðla.
- Skilgreiningu á fyrirtæki (breyting á IFRS 3).
- Skilgreiningu á mikilvægi (breytingar á IAS 1 og IAS 8).
- IFRS 17 Vátryggingasamningar.

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 3ja 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. 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 11 um fjárfestingareignir.

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysliverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir (2018: 15 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 76% og ótímabundinna er 24% í árslok 2019 (2018: 78% og 22%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Höfuðborgarsvæðið | 44,6% | 42,6% |
| Austurland | 2,8% | 2,8% |
| Norðurland | 7,7% | 8,2% |
| Suðurland | 4,7% | 5,0% |
| Suðurnes | 36,6% | 36,1% |
| Vesturland | 3,6% | 5,3% |
| | <u>100,0%</u> | <u>100,0%</u> |

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar frh.

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 2019 nema 164,5 millj. kr. (2018: 150,7 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna var 95,3% (2018: 96,1%).

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|------------------|
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig: | | |
| Fasteignagjöld | 351.584 | 377.178 |
| Viðhald og endurbætur | 174.213 | 176.464 |
| Vátryggingar | 63.231 | 61.343 |
| Laun og launatengd gjöld | 101.504 | 81.388 |
| Rafmagn og hiti | 123.020 | 136.829 |
| Hússjóður | 55.906 | 68.787 |
| Aðkeypt þjónusta | 72.149 | 86.936 |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | 9.387 | 27.004 |
| | <u>950.994</u> | <u>1.015.929</u> |

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu var óverulegur. Gerð er grein fyrir rekstrarkostnaði fjárfestingareigna í sölumeðferð í skýringu nr. 15.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Laun | 224.362 | 224.048 |
| Mótframlag í lífeyrissjóð | 31.869 | 31.858 |
| Önnur launatengd gjöld | 22.728 | 44.998 |
| Laun og launatengd gjöld samtals | <u>278.959</u> | <u>300.904</u> |

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

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | 101.504 | 81.388 |
| Annar rekstrarkostnaður | 177.455 | 219.516 |
| Laun og launatengd gjöld samtals | <u>278.959</u> | <u>300.904</u> |
| Ársverk hjá samstæðu á árinu | 15 | 17 |

8. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Laun og launatengd gjöld | 177.455 | 219.516 |
| Afskriftir | 13.803 | 18.865 |
| Niðurfærsla viðskiptakrafna | 11.275 | 8.131 |
| Annar stjórnarkostnaður | 172.592 | 173.480 |
| | <u>375.125</u> | <u>419.992</u> |

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Vaxtatekjur af handbæru fé | 40.275 | 6.489 |
| Vaxtatekjur af viðskiptakröfum | 4.169 | 4.680 |
| | <u>44.444</u> | <u>11.169</u> |

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum | 2.458.810 | 2.791.618 |
| Önnur fjármagnsgjöld | 44.227 | 17.458 |
| | <u>2.503.037</u> | <u>2.809.076</u> |

Skýringar, frh.:

10. Tekjuskattur

| | | | | |
|---|----------|-------------|--------|-------------|
| Virkur tekjuskattur greinist þannig: | | 2019 | | 2018 |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | | 1.700.244 | | 59.898 |
| Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall | 20,00% | (340.049) | 20,00% | (11.980) |
| Aðrir liðir | (0,05%) | 781 | 0,17% | (104) |
| Virkur tekjuskattur | 19,95% | (339.268) | 20,17% | (12.084) |

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

| | 31.12.2019 | | | 31.12.2018 |
|---|--------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| | Fjárfestingar- eignir | Leigu- eignir | Samtals | Fjárfestingar- eignir |
| Fjárfestingareignir í ársbyrjun | 53.142.221 | 796.191 | 53.938.412 | 53.618.702 |
| Fjárfesting á árinu | 563.876 | | 563.876 | 758.281 |
| Millifært af fjárfestingareignum í byggingu | 4.740.976 | | 4.740.976 | 4.245.520 |
| Selt á árinu | (7.586.794) | | (7.586.794) | (6.088.220) |
| Uppreikningur verðbóta | | 2.493 | 2.493 | 0 |
| Breytingar vegna seldra eigna | | (66.702) | (66.702) | 0 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | 341.948 | | 341.948 | 496.020 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 1.695.137 | | 1.695.137 | 111.918 |
| Afskrifað á árinu | | (11.826) | (11.826) | |
| Millifært á fjárfestingareignir í söluferð | (8.318.127) | | (8.318.127) | |
| Fjárfestingareignir í árslok | 44.579.237 | 720.156 | 45.299.393 | 53.142.221 |
| | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Stofnverð fjárfestingareigna | | | 32.089.952 | 41.428.827 |
| Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna | | | 12.489.285 | 11.713.394 |
| Fjárfestingareignir í árslok | | | 44.579.237 | 53.142.221 |
| Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum: | | | | |
| Höfuðborgarsvæðið | | | 24.259.046 | 25.833.522 |
| Austurland | | | 730.950 | 1.078.696 |
| Norðurland | | | 3.393.771 | 4.429.015 |
| Suðurland | | | 1.112.792 | 2.282.757 |
| Suðurnes | | | 14.826.198 | 17.158.146 |
| Vestfirðir | | | 0 | 124.812 |
| Vesturland | | | 256.480 | 2.235.273 |
| Fjárfestingareignir í árslok | | | 44.579.237 | 53.142.221 |

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2019 nam 46.803 millj. kr. (2018: 55.015 millj. kr.) þar af var lóðarmat 2.766 millj. kr. (2018: 4.996 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 47.566 millj. kr. (2018: 56.826 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.

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

Virðislikanið 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 virðislikaninu 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.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.

Mat fjárfestingareigna frh.:

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 hérlendis og væntu vaxtaálagi ásamt álagi vegna staðsetningar eigna.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2019 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 3,6% - 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2018: 3,6% - 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 8,7%-12,7% raunvexti (2018: 9,17%-13,7%) og 35% eiginfjárlutfall (2018: 35%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,39%-7,18% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2018: 5,55%-7,34%). Nýtingarlutfall eigna er áætlað 90 - 97% og er breytilegt eftir staðsetningu.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|-------------|
| Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.) | 980 - 4.914 | 980 - 5.000 |
| Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.) | 1.974 | 2.102 |
| Veginn fjármagnskostnaður (WACC) | 5,39% -7,18% | 5,55%-7,34% |
| Vegið meðaltal | 5,6% | 5,8% |

Næmnigreining:

| | Breyting | Áhrif á gangvirði 2019 | Áhrif á gangvirði 2018 | | |
|---------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|-------------|------------|
| | | Hækkun | Lækkun | Hækkun | Lækkun |
| Markaðsleiga | +/- 5% | 3.421.031 (| 3.421.031) | 3.999.677 (| 3.999.677) |
| Fjármagnskostnaður (WACC) | -/+ 0,5% | 4.698.014 (| 3.894.008) | 5.254.062 (| 4.382.358) |

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.602 millj. kr. á árinu 2019 samanborið við 112 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru breytingar á markaðsleigu og lækkun fjármagnskostnaðar.

12. Veðsetningar

Í árslok 2019 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 49.192 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 28.995 millj. kr.

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 164 íbúðir við Hlíðarenda. 73 íbúðir hafa verið afhentar og boðnar til sölu í árslok 2019. Gert er ráð fyrir að byggingu allra íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í árslok 2019 eru 91 íbúðir enn í byggingu. Heildarfjárhæð kaupsamninga vegna þeirra nemur 4.234 millj. kr. og hefur samstæðan greitt 370 millj. kr.

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|--------------|--------------|
| Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun | 1.232.941 | 1.844.470 |
| Fjárfesting á árinu | 3.878.246 | 3.633.991 |
| Millifært á fjárfestingareignir | (4.740.976) | (4.245.520) |
| Fjárfestingareignir í byggingu í árslok | 370.211 | 1.232.941 |

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

| | Bifreiðar | Aðrir rekstrarfjárm. | Samtals |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Heildarverð | | | |
| Heildarverð 31.12.2017 | 44.058 | 35.087 | 79.145 |
| Viðbót á árinu | 0 | 7.801 | 7.801 |
| Selt á árinu | (14.019) | 0 | (14.019) |
| Heildarverð 31.12.2018 | 30.039 | 42.888 | 72.927 |
| Viðbót á árinu | 15.619 | 0 | 15.619 |
| Selt á árinu | (18.628) | 0 | (18.628) |
| Heildarverð 31.12.2019 | 27.030 | 42.888 | 69.918 |
| Afskriftir | | | |
| Afskrifað samtals 31.12.2017 | (20.525) | (13.515) | (34.040) |
| Afskrift færð út | (6.920) | (11.716) | (18.636) |
| Afskrifað á árinu | 13.191 | 0 | 13.191 |
| Afskrifað samtals 31.12.2018 | (14.254) | (25.231) | (39.485) |
| Afskrifað á árinu | (4.691) | (9.112) | (13.803) |
| Afskrift færð út | 10.911 | 0 | 10.911 |
| Afskrifað samtals 31.12.2019 | (8.034) | (34.343) | (42.377) |
| Bókfært verð 31.12.2018 | 15.785 | 17.657 | 33.442 |
| Bókfært verð 31.12.2019 | 18.996 | 8.545 | 27.541 |
| Afskriftar % | 20% | 15-33% | |

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

15. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

Í árslok 2019 eru 130 fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni. Fasteignirnar eru metnar á væntu söluvirði að frádregnum sölukostnaði.

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------|------------|
| Millifært á fjárfestingareignir í sölumeðferð | 8.318.127 | 0 |
| Selt á árinu | (3.774.937) | 0 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð | 70.341 | 0 |
| Fjárfestingareignir í sölumeðferð í árslok | 4.613.531 | 0 |

Áhvílandi vaxtaberandi skuldir á fjárfestingareignum í sölumeðferð nema 2.253 millj.kr í árslok 2019.

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í sölumeðferð í lok desember 2019 nam 3.804 millj. kr. þar af var lóðarmat 364 millj. kr. Brunabótamat sömu eigna nam 4.642,3 millj. kr.

Rekstrarafkoma fjárfestingareigna í sölumeðferð greinist þannig á eftirfarandi liði í rekstrarreikningi:

| | 2019 | 2018 |
|---|------------|------|
| Leigutekjur | 80.728 | 0 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð | 70.341 | 0 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (69.818) | 0 |
| Fjármagnsgjöld | (139.180) | 0 |
| Afkoma af fjárfestingareignum í sölumeðferð | (57.929) | 0 |

16. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Ógreitt söliverð seldra fjárfestingareigna | 1.768.464 | 1.094.247 |
| Skammtímaskuldabréf | 53.401 | 42.135 |
| Fyrirframgreiddur kostnaður | 15.911 | 58.358 |
| Aðrar skammtímakröfur | 2.877 | 6.773 |
| | 1.840.653 | 1.201.513 |

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2019. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innbogaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innbogaðs hlutfjár á móti uppsöfnuðu tapi.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög 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 eða viðbættum millifærslum af 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 65%, en það var 58% í árslok 2019.

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

18. Hagnaður á hlut

| | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Hagnaður á hlut greinist þannig: | | |
| Hagnaður og heildarhagnaður ársins | 1.360.976 | 47.814 |
| Hlutfé í ársbyrjun | 11.251.398 | 10.282.420 |
| Áhrif hlutfjárláninga | 0 | 645.985 |
| Endurkaup eigin hlutabréfa | (21.850) | 0 |
| Vegið meðaltal útistandandi hluta | 11.229.548 | 10.928.405 |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | 0,121 | 0,004 |

19. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar: **31.12.2019** **31.12.2018**

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Staða í ársbyrjun | 33.922.029 | 32.550.277 |
| Lántaka | 8.916.474 | 11.756.752 |
| Lántökukostnaður ársins | (98.042) | (67.677) |
| Verðbætur ársins | 711.713 | 848.023 |
| Afborganir ársins | (14.589.736) | (11.180.228) |
| Lotun lántökukostnaðar | 132.240 | 14.882 |
| Staða í árslok | 28.994.678 | 33.922.029 |

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi skuldir frh.:

Þróun skammtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

| | | |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Staða í ársbyrjun | 779.611 | 2.387.334 |
| Lántaka á árinu | 1.488.000 | 1.215.419 |
| Afborganir ársins | (2.267.611) | (2.823.142) |
| Staða í árslok | 0 | 779.611 |

Langtímaskuldir

| | | |
|---|------------|------------|
| Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,65%-4,95% / 3,90%-5,10% | 15.310.973 | 25.919.502 |
| Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90% | 9.952.276 | 4.482.982 |
| Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Óverðtryggð skuldabréf, vx.5,30%-5,90% / 7,40 - 8,40% | 913.810 | 717.000 |
| Lántökukostnaður | (182.381) | (197.454) |
| Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun | 28.994.678 | 33.922.030 |
| Næsta árs afborgun | (387.590) | (490.378) |
| Langtímaskuldir samtals | 28.607.088 | 33.431.652 |

Skammtímaskuldir

| | | |
|--|---------|-----------|
| Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 6,55%/7,60% | 0 | 779.611 |
| Næsta árs afborgun langtímalána | 387.590 | 490.378 |
| Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals | 387.590 | 2.844.559 |

20. Afborganir langtímaskulda

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

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Innan 12 mánaða | 387.590 | 490.378 |
| Frá 12 - 24 mánuðum | 3.093.221 | 504.385 |
| Frá 24 - 36 mánuðum | 897.302 | 519.010 |
| Frá 36 - 48 mánuðum | 3.441.148 | 533.744 |
| Frá 48 - 60 mánuðum | 811.821 | 3.548.391 |
| Frá 60 - 72 mánuðum | 450.203 | 1.441.175 |
| Síðar | 19.913.393 | 26.884.947 |
| Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun | 28.994.678 | 33.922.030 |

Í árslok 2019 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

21. Leiguskuldir

Leiguskuldir greinast þannig

| | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|------------|
| Staða í ársbyrjun | 796.191 |
| Uppreikningur vegna verðbóta | 2.493 |
| Breytingar vegna seldra eigna | (66.493) |
| Vaxtagjöld á árinu | 37.595 |
| Afborgun á árinu | (52.247) |
| Staða í árslok | 717.539 |
| Heildargreiðsla á árinu | 52.247 |

Skýringar, frh.:

22. Tekjuskattsskuldbinding

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig: | | |
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun | 2.596.437 | 2.584.861 |
| Reiknaður tekjuskattur | 339.268 | 12.084 |
| Tekjuskattur til greiðslu | 0 | (508) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 2.935.705 | 2.596.437 |
| Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði: | | |
| Fjárfestingareignir | 3.406.275 | 3.213.401 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap | (543.587) | (704.377) |
| Niðurfærsla skattalegs taps | 75.071 | 87.944 |
| Aðrir liðir | (2.054) | (531) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 2.935.705 | 2.596.437 |

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2019 nemur 2.718 millj. kr. (2018: 3.522 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019 | 35.485 | 35.485 |
| Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020 | 41.074 | 137.036 |
| Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021 | 52.070 | 285.343 |
| Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022 | 53.904 | 631.981 |
| Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023 | 216.197 | 472.692 |
| Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024 | 13.312 | 13.443 |
| Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025 | 287.084 | 349.422 |
| Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026 | 429.599 | 571.662 |
| Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027 | 360.090 | 394.002 |
| Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028 | 564.835 | 630.819 |
| Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029 | 664.501 | 0 |
| Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals | 2.718.151 | 3.521.885 |

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 varúðarsjónarmið eru 375 millj. kr. af yfirfæranlegu skattalegu tapi ekki færð til eignar í efnahagsreikningi. Félög innan samstæðunnar eru ekki samsköttuð.

23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

| | | |
|---|-----------|---------|
| Viðskiptaskuldir | 81.057 | 78.885 |
| Áfallnir vextir | 457.072 | 265.175 |
| Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur | 310.951 | 367.483 |
| Ógreiddur tekjuskattur | 0 | 508 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 397.613 | 20.273 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls | 1.246.693 | 732.324 |

24. Áhættustýring

(i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að finna og greina áhættuþætti, setja viðmið um þá 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:

- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Skýringar, frh.:

25. 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.

(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 þrjú mánuði. 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 væntingar samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 3,2 millj. kr. í árslok 2019, (2018: 2,8 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

| | Bókfært verð | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Viðskiptakröfur | 15.725 | 24.007 |
| Aðrar skammtímakröfur | 1.840.653 | 1.201.513 |
| Handbært fé | 1.740.164 | 1.171.714 |
| | <u>3.596.542</u> | <u>2.397.234</u> |

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2019:

| | 1 - 30 d. | 31 - 60 d. | 61 - 90 d. | Eldra en 91 d. | Niðurfærsla | Bókfært verð |
|-----------------------|--------------|--------------|------------|----------------|-----------------|---------------|
| Viðskiptakröfur | 8.947 | 3.610 | 609 | 5.804 | (3.245) | 15.725 |
| | <u>8.947</u> | <u>3.610</u> | <u>609</u> | <u>5.804</u> | <u>(3.245)</u> | <u>15.725</u> |

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2018:

| | 1 - 30 d. | 31 - 60 d. | 61 - 90 d. | Eldra en 91 d. | Niðurfærsla | Bókfært verð |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|
| Viðskiptakröfur | 15.691 | 2.938 | 2.858 | 5.493 | (2.780) | 24.007 |
| | <u>15.691</u> | <u>2.938</u> | <u>2.858</u> | <u>5.493</u> | <u>(2.780)</u> | <u>24.007</u> |

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|--------------|--------------|
| Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun | 2.780 | 14.363 |
| Tapaðar kröfur á árinu | (11.275) | (8.131) |
| Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting | 11.740 | (3.452) |
| Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok | <u>3.245</u> | <u>2.780</u> |

26. 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 lausafjástöðu 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 eru rafrænt skráð. Jafnframt eru þrjú skuldabréf skráð í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok 2019 voru 48% (2018: 78%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 52% (2018:22 %) skuldabréf í dreifri eigu fjárfesta.

Í árslok 2019 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

Skýringar, frh.:

26. Lausafjárhætta frh.:

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

| 2019 | Bókfært verð | Umsamið sjóðstreymi | Innan 1 árs | 1 - 2 ár | 2 - 5 ár | Meira en 5 ár |
|--|-------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Fjárskuldir: | | | | | | |
| Vaxtaberandi skuldir ... | 28.994.678 | 28.994.671 | 387.590 | 3.093.220 | 5.600.472 | 19.913.389 |
| Leiguskuldir | 717.539 | 2.640.000 | 52.800 | 52.800 | 211.200 | 2.323.200 |
| Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 1.246.692 | 1.246.692 | 1.246.692 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>30.958.909</u> | <u>32.881.363</u> | <u>1.687.082</u> | <u>3.146.020</u> | <u>5.811.672</u> | <u>22.236.589</u> |
| 2018 | | | | | | |
| Fjárskuldir: | | | | | | |
| Vaxtaberandi skuldir ... | 34.701.641 | 66.005.321 | 2.520.127 | 2.071.324 | 9.932.458 | 51.481.410 |
| Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 732.324 | 732.324 | 732.324 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>35.433.965</u> | <u>66.737.645</u> | <u>3.252.451</u> | <u>2.071.324</u> | <u>9.932.458</u> | <u>51.481.410</u> |

27. 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 | |
|--|----------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Fjáreignir með breytilega vexti | 1.740.164 | 1.171.714 |
| Fjárskuldir með breytilega vexti | (913.810) | (1.496.611) |
| | <u>826.354</u> | <u>(324.897)</u> |

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 8,3 millj. kr. (2018: 3,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2018. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því hafa breytingar á vöxtum ekki áhrif á bókfærð virði skulda félagsins með fasta vexti.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 22.701 millj. kr. (2018: 30.402 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2019 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 227 millj. kr. (2018: 304 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

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.

| | 2019 | | 2018 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Bókfært verð | Gangvirði | Bókfært verð | Gangvirði |
| Vaxtaberandi skuldir (álag og vextir) | <u>28.994.678</u> | <u>29.670.197</u> | <u>34.701.641</u> | <u>34.955.661</u> |

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

Skýringar, frh.:

28. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hætta 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.

29. 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. Engin viðskipti voru við tengda aðila á árinu 2019 (2018).

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

| | 2019 | | 2018 | |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Laun og hlunnindi | Mótframlag í lífeyrissjóð | Laun og hlunnindi | Mótframlag í lífeyrissjóð |
| Erlendur Magnússon, stjórnarformaður | 6.120 | 827 | 3.367 | 449 |
| Magnús Magnússon, fyrrverandi stjórnarformaður | 0 | 0 | 2.633 | 263 |
| Anna Þórðardóttir, fyrrverandi stjórnarmaður | 1.459 | 167 | 4.812 | 523 |
| Arthur Leigh Irwing, fyrrverandi stjórnarmaður | 847 | 98 | 2.357 | 267 |
| Ari Edwald, fyrrverandi stjórnarmaður | 0 | 0 | 1.843 | 184 |
| Árni Jón Pálsson, stjórnarmaður | 3.437 | 462 | 0 | 0 |
| Halldór Kristjánsson, stjórnarmaður | 4.284 | 492 | 4.210 | 458 |
| Hildur Árnadóttir, stjórnarmaður | 5.202 | 598 | 5.113 | 556 |
| Rannveig Eir Einarsdóttir, stjórnarmaður | 3.437 | 462 | 0 | 0 |
| Guðbrandur Sigurðsson, fyrrv. framkvæmdastjóri | 35.602 | 6.157 | 35.049 | 5.722 |
| Arnar Gauti Reynisson, framkvæmdastjóri | 25.973 | 4.267 | - | - |
| | 86.361 | 13.530 | 59.384 | 8.422 |

30. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru sex talsins í árslok 2019 en dótturfélögin Heimavellir VIII ehf., Heimavellir XIII ehf. og sameinuðust 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 XVII ehf., Heimavellir XVIII ehf. og Heimavellir XIX ehf. sameinuðust dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við sama tíma. Dótturfélagið Heimavellir XV ehf. var sameinað Heimavöllum rekstur ehf. miðað við 30. september 2019. Dótturfélögin greinast þannig:

| | Eignarhlutur | Eignarhlutur |
|---|--------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| 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% |
| 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% |
| BÞ 14 - 16 ehf., Reykjavík | 100% | - |
| Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík | 100% | 100% |

Skýringar, frh.:

31. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknanir til endurskoðenda samstæðunnar á árinu 2019 námu 14,4 millj. kr. án vsk. (2018: 20,1 millj. kr.) þar af 9,1 millj. kr. (2018: 10,0 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

32. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 91 íbúð sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 4.234 millj. kr., þar af hafa 370 millj. kr. verið greiddar seljendum.

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Lágmúla 6, Ásbrú og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Leiga á mánuði er 1,1 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 22,9 millj. kr. Núvirt á verðlagi í árslok 2019.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

Ársfjórðungayfirlit samstæðunnar er óendurskoðað. Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

| | 4F 2019 | 3F 2019 | 2F 2019 | 1F 2019 | Samtals |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Leigutekjur | 804.708 | 818.821 | 851.003 | 897.707 | 3.372.239 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (217.492) | (224.651) | (274.182) | (234.669) | (950.994) |
| Hreinar leigutekjur | 587.216 | 594.170 | 576.821 | 663.038 | 2.421.245 |
| Aðrar tekjur | 2.358 | 2.932 | 0 | 0 | 5.290 |
| Annar rekstrarkostnaður | (82.199) | (83.491) | (85.409) | (124.026) | (375.125) |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu..... | 507.375 | 513.611 | 491.412 | 539.012 | 2.051.410 |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna | 136.873 | 84.862 | 57.968 | 132.587 | 412.290 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 948.990 | 671.072 | 41.286 | 33.789 | 1.695.137 |
| Rekstrarhagnaður | 1.593.238 | 1.269.545 | 590.666 | 705.388 | 4.158.837 |
| Fjármunatekjur | 11.525 | 8.015 | 10.439 | 14.465 | 44.444 |
| Fjármagnsgjöld | (612.272) | (573.374) | (714.063) | (603.328) | (2.503.037) |
| Hrein fjármagnsgjöld | (600.747) | (565.359) | (703.624) | (588.863) | (2.458.593) |
| Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt | 992.491 | 704.186 | (112.958) | 116.525 | 1.700.244 |
| Tekjuskattur | (197.635) | (140.919) | 22.592 | (23.305) | (339.268) |
| Hagnaður (tap) og | | | | | |
| - heildarhagnaður (tap) ársins..... | 794.856 | 563.267 | (90.366) | 93.220 | 1.360.976 |

Skýringar á bls. 11 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

Stjórnarhættir Heimavalla hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutfélög, 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 og hlutabréf í Kauphöll Íslands hf. 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 tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 30. ágúst 2019.

Stjórn félagsins í árslok 2019 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Erlendur Magnússon, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá júní 2018)
- Halldór Kristjánsson varaformaður (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Árni Jón Pálsson meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá mars 2019)
- Rannveig Eir Einarsdóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá mars 2019)
- Hildur Árnadóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)

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 16. janúar 2020. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör framkvæmdastjóra. Stjórn hefur skipað eina undirnefnd stjórnar, endurskoðunarnefnd sem hittir endurskoðendur reglulega. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd. Stjórn kýs 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 16. maí 2019.

Í árslok 2019 sátu eftirfarandi einstaklingar í endurskoðunarnefnd:

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

Stjórnarháttaryfirlýsing - óendurskoðað, 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 starfseminni markmið. Arnar Gauti Reynisson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá 1. apríl 2019. Starfslýsing framkvæmdastjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með hefðbundnum 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 tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfseminni. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd 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 og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga á 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 upplýsingum. Reglurvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Á árinu 2019 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Allir stjórnarmenn mættu 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 16. maí 2019 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 14. febrúar 2019.

Ófjárhagslegar upplýsingar - óendurskoðað

Viðskiptalíkan félagsins:

Að eiga, reka og leigja íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi, með áherslu á hagkvæm leigukjör, langtíma viðskiptasambönd og góða og lipra þjónustu.

Helstu stefnumið:

Heimavellir vilja vera í farabroddi í rekstri íbúðarhúsnæðis á leigumarkaðinum.

Helstu stefnumið félagsins eru:

- Eiga heil fjölbýlishús eða a.m.k. meirihluta íbúða í fjölbýlishúsum.
- Landfræðileg áhersla:
 - o Höfuðborgarsvæðið 60%
 - o Suðurnes 30%
 - o Önnur svæði 10%
- Tegund og stærð íbúða:
 - o Studíó: 35-45m² 15-25%
 - o 2ja herbergja: 50-70m² 15-25%
 - o 3ja herbergja: 65-90m² 30-40%
 - o 4ja herbergja: 85-110m² 15-20%
- Fasteignir sem eru hagkvæmar í rekstri
- Fjármögnun félagsins:
 - o Eigið fé 35%
 - o Langtíma lán og/eða skuldabréf

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið hefur unnið í samræmi við markmið ofangreind stefnumið árið 2019. Vel hefur gengið að umbreyta eignasafni félagsins sem skilar félaginu jafnframt hagkvæmari rekstrarniðurstöðu.

Megináhættuþættir félagsins:

Félagið gerir reglulega mat á helstu áhættuþáttum í rekstri félagsins, seinasta áhættumat fór fram 7. febrúar 2020 þar sem farið var yfir þá þætti sem félagið telur mikilvægt að séu í góðu ásigkomulagi bæði til að stuðla að öryggi og vellíðan leigutaka sinna sem ásamt því að tryggja að fjármunum hluthafa of fjárfesta félagsins sé ráðstafað til að bæta rekstur félagsins. Við áhættumatið er meðal annars kannað hvort einhver ástæða sé til að uppfæra þá verkferla sem félagið rækir er snúa að ástandi fasteignasafns félagsins, öryggismálum, brunamálum, starfsmannamálum og hverju megi breyta í rekstrinum til að stuðla að betri umhverfisáhrifum af rekstri félagsins. Mikilvægt er að fasteignasafn félagsins sé í góðu ásigkomulagi þannig að loftgæði, orkunýting, lýsing og fleiri atriði sem stuðla að vellíðan og öryggi leigutaka félagsins sé í öndvegi.

Samkvæmt síðasta mati eru fjórir þættir sem félagið skilgreinir sem megináhættuþætti í rekstri sínum og eru þeir:

- Þróun leiguverðs
- Endurfjármögnunaráhætta
- Orðsporsáhætta
- Mistök í opinberri upplýsingagjöf

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Á árinu 2019 stóð yfir vinna hjá félaginu sem sneri að því að setja félaginu stefnu sem stuðlar að bættu umhverfi, sjálfbærni o.fl. Stefnu félagsins í einstökum málaflokkum má finna á heimasíðu félagsins <https://www.heimavellir.is/is/fyrir-fjarfesta/ofjarhagslegar-upplýsingar>. Til viðbótar hefur félagið hafið vinnu við að fara yfir þau atriði sem betur megi fara í tengslum við orkunýtingu, meðferð sorps og notkun umhverfisvænna tækja og efna í starfsemi félagsins, o.fl. og mun sú vinna halda áfram á árinu 2020. Á árinu 2019 hófst vinna hjá Heimavöllum við að endurskoða rekstur félagsins m.t.t. til sjálfbærni og, bættrar umhverfisvitundar. Til að draga úr neikvæðum áhrifum rekstrar félagsins á umhverfið ætla Heimavellir að hafa eftirlit með helstu áhrifaþáttum reksturs félagsins á umhverfi svo unnt sé að skera úr um hvar megi gera betur.

Umhverfismál:

Félagið hefur sett sér sérstaka umhverfisstefnu þar sem fjallað er um meginmarkmið Heimavalla í umhverfismálum:

- Innkaup Heimavalla verði að mestu vistvæn. Umhverfismerktar vörur og þjónusta verða valdar umfram aðra vörur.
 - Sérstök áhersla er lögð á góða nýtingu auðlinda, lágmörkun úrgangs, aukna endurvinnslu, leiðir til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og vistvæn innkaup.
 - Neikvæð umhverfisáhrif vegna notkunar á samgöngutækjum á vegum félagsins verða lágmörkuð. Sama á við um notkun á hráefnum, orku og vatni.
 - Endurnýtanlegur úrgangur verður flokkaður og skilað til endurnýtingar.
 - Spilliefnum verði skilað til viðurkennds móttökuaðila.
 - Fræðsla til starfsfólks um umhverfismál og innra umhverfisstarf verður aukin og starfsfólk hvatt til að tileinka sér vistvænan lífsstíl.
 - Nýta skal rafrænar lausnir, þegar því verður við komið, til að minnka umhverfisspor félagsins.
- Heimavellir mála meirihluta íbúða sinna með sérstakri málningu sem heitir „Heimavallahvítur“ sem er umhverfisvottuð (Nordic Swan Ecolabel). Að auki fjallar rekstrarhandbók starfsmanna félagsins um ýmis atriði er snúa að umhverfisvernd hjá félaginu. Aðgerðir félagsins í umhverfismálum eru í stöðugri þróun og er gert ráð fyrir að auka upplýsingagjöf um umhverfisaðgerðir á næstu mánuðum.

Félagið leggur áherslu að fasteignir félagsins og lóðir séu vel hirtar og snyrtilegar. Þá hefur félagið endurnýjað rafmagnsrofa með hreyfiskynjurum sem sparar rafmagn í sameignum. Einnig er lögð áhersla á góða orkunýtingu á heitu vatni sem keypt er fyrir húsnæði á vegum félagsins. Lögð er áhersla á rekstur hagkvæmra þjónustubíreiða.

Þegar nýjum leigjendum eru afhentar íbúðir er sérstaklega bent á eldvarnir á heimilinu. Allar leiguíbúðir eru afhentar með slökkvitæki, uppsettum og virkum reykskynjara og eldvarnarteppi. Þetta er gert til að draga úr hættu á slysum á fólki og mannvirkjum vegna elds.

Félagið telur að stærstu umhverfisáhættuþættir séu jarðskjálftar og ofsarok.

Samfélagsmál

Félagið hefur sett sér samfélagsstefnu. Félagið byggir samfélagsstefnu sína á þremur þáttum;

- Öryggi leigjenda
- Ástand og umhverfi fasteigna
- Rekstur tengdur fasteignamsjón

Í samfélagsstefnu er lögð megináhersla á að öryggi leigjenda sé tryggt eins og kostur er og hafa allar íbúðir hlotið úttekt sem fullgerð bygging samkvæmt ÍST staðli 51:2001 auk þess að hafa staðist öryggisúttekt viðkomandi byggingarfulltrúa.

Þá hefur félagið sett sér reglur um innkaup í Rekstrarhandbók félagsins sem kveða á um að bilanir á veitu- og raflagnakerfum íbúðanna séu lagfærðar af löggiltum verktökum og allar viðgerðir og endurbætur þurfi að uppfylla skilyrði félagsins til gæða og öryggis eins og er skilgreint nánar í rekstrarhandbókinni.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Starfsmannamál:

Félagið hefur sett sér starfsmannastefnu en markmið hennar er að félagið hafi yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund. 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 að njóta sín, vaxa og þróast í starfi fyrir félagið.

Félagið hefur einnig sett sér jafnréttisstefnu þar sem markmið Heimavalla er að hámarka mannauð sinn með því að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna af báðum kynjum og vera eftirsóknarverður vinnustaður fyrir konur jafnt sem karla. Hvers kyns mismunur á grundvalli kynferðis er í andstöðu við jafnréttisstefnu og jafnréttislög. Einn hluti af jafnréttisstefnu félagsins er skilgreind aðgerðaráætlun vegna eineltis og kynbundins ofbeldis.

Þá hefur félagið sett sér starfskjarastefnu sem er borin undir aðalfund á hverju ár.

Heildarfjöldi starfsmanna í árslok 2019 voru 14 og skiptast þannig að 8 starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík og 6 starfsmenn sinna fasteignaumsjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignaumsjónar eru karlmenn en á skrifstofu vinna 4 konur og 4 karlar.

Mannréttindamál:

Félagið hefur sett upp mannréttindastefnu þar sem meginmarkið hennar er að tryggja mannréttindi starfsmanna og viðskiptamanna Heimavalla. Heimavallir skuldbinda sig til að fara að öllum gildandi lögum og reglum um mannréttindi, þ.m.t. þeim sem fjalla um félagafrelsi, nauðungar- og þrælkunarvinnu, barnavinnu og misrétti á vinnustöðum.

Félagið hefur sett sér reglur um keðjuábyrgð þar sem krafa er gerð til þess að allir verktakar sem vinna fyrir félagið skuldbindi sig til að gæta að öryggi starfsmanna sinna á vinnustað, séu með ráðningarsamninga við starfsfólk sitt í samræmi við kjarasamninga og fylgi landslögum og reglum í starfsemi sinni.

Engin tilvik komu upp á árinu þar sem reyndi á keðjuábyrgð eða önnur mannréttindamál.

Spillingar- og mútumál:

Félagið hefur sett sér stefnu gegn spillingar- og mútumálum þar sem meðal annars kemur fram að Heimavallir og dótturfélög stunda viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavinum af virðingu og heiðarleika, sbr. siðareglur Heimavalla og dótturfélaga.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur þess. Markmið þeirra er að leiðbeina starfsfólki við framkvæmd daglegra starfa með hagsmuni félagsins og viðskiptavina þess að leiðarljósi. Í daglegum störfum okkar leggjum við áherslu á eftirfarandi gildi: Virðing, heiðarleiki og samvinna.

Félagið fer reglulega yfir siðareglur félagsins og ýmis önnur atriði sem koma fram í rekstrarhandbók félagsins með öllu starfsfólki þess.

Engin tilvik komu upp á árinu vegna spillingar- og mútumála.