

Heimstaden ehf.
(áður Heimavellir hf.)

Ársreikningur
samstæðunnar

2020

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	26
Stjórnarháttayfirlýsing	27
Ófjárhagslegar upplýsingar	28

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Heimstaden ehf. (félagið) er einkahlutafélag. Tilgangur þess. er eign, sala, leiga og rekstur fasteigna, kaup, sala og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Nafni félagsins var breytt 7. janúar 2021 í Heimstaden ehf.

Ársreikningur samstæðunnar er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningskilastöðlum (IFRS) og hefur að geyma samstæðureikning Heimstaden ehf. og fimm dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2020 nam 1.034 millj. kr. (2019: 1.361 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 21.227 millj. kr. (árslok 2019: 20.056 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall félagsins var 39,5% í árslok 2020 (árslok 2019: 37,2%).

Rekstrartekjur félagsins námu 3.098 millj. kr. á árinu 2020 sem er lækkun um 274 millj.kr. á milli ára eða 8,2% lækkun. EBIT hlutfall rekstrarins nam 56% á árinu 2020. Á rekstrarárinu varð töluverð breyting á eignasafni félagsins. Félagið seldi 114 leiguíbúðir á árinu og tók í notkun 79 nýjar íbúðir að Hlíðarenda í Reykjavík á síðari árshefningi. Í árslok voru 1.602 íbúðir í eigu félagsins.

Matsbreyting fjárfestingaeigna félagsins nam 1.954 millj. kr. á árinu 2020 í samanburði við 1.695 millj. kr. árið áður. Helsta skýringin á breytingu á milli ára er lækkun vaxta í verðmati sem leiðir til lægri ávöxtunarkröfu á eigið fé samanborið við 2019. Vísitala neysluverðs hækkar um 3,6% 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 2.471 millj. kr. á árinu 2020 í samanburði við 2.458 millj. kr. árið áður. Þar af var gjaldfærsla vegna verðbóta 792 millj. kr. (2019: 712 millj. kr.) en verðbólga ársins nam 3,6% (2019: 2,7%) .

Óljóst er hvaða áhrif Covid-19 faraldurinn mun hafa á rekstur og eignasafn félagsins til skemmri eða lengri tíma, sjá nánari umfjöllun í skýr. nr. 33.

Hlutafé félagsins nam 11.251 millj. kr. í ársbyrjun, Þann 2. október 2019 var hrint í framkvæmd endurkaupaáætlun félagsins sem var samþykkt þann 30. ágúst 2019. Seinustu viðskipti á grundvelli endurkaupaáætlunarinnar áttu sér stað þann 9. mars 2020 en eftir þau viðskipti átti félagið 135.439.364 eigin hluti. Þann 6. apríl 2020 gerði Fredensborg ICE ehf. hluthöfum í Heimavöllum hf. tilboð í hluti þeirra í félaginu. Gildistími yfirtökutilboðsins var til 15. júní 2020 og átti Fredensborg ICE ehf. 99,45% hlutafjár í Heimavöllum hf. að þeim tíma loknum. Í kjölfarið hófst innlausnarferli sem lauk þann 14. september 2020 og var Fredensborg ICE ehf. orðinn 100% eigandi Heimavalla hf. að því loknu. Í kjölfari voru hlutabréf Heimavalla hf. tekin úr viðskiptum í Kauphöll Íslands. Í lok árs 2020 er Fredensborg ICE ehf. 100% eigandi hlutafjárins.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Ekki er heimild til greiðslu arðs til hluthafa á árinu 2021 vegna rekstrarársins 2020 og vísast að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Heimstaden ehf. 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 skuldabréf 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 Heimstaden ehf. í árslok 2020 voru þrjú karlar (100%), hjá félaginu starfa 16 starfsmenn (11 karlmenn og 5 konur) og þar af leiðandi uppfyllir félagið ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórn einkahlutafélaga.

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 2020, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2020.

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 Heimstaden ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 16. febrúar 2021.

Stjórn:

Andreas Sötvedt Oulie

Helge Krogsböl

Sondre Hove

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimstaden ehf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimstaden ehf. („samstæðan“) fyrir árið 2020 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 2020 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, 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.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

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 gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum höfum verið endurskoðendur félagsins frá stofnun þess, 24. febrúar 2015 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfelld síðan þá.

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 2020 nam 51.851 millj. kr. Matsbreyting ársins 2020 samkvæmt rekstrarreikningi nam 1.954 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. Fjárfestingareignir eru 96% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er því lykilþáttur í endurskoðun okkar.

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 lög og reikningsskilareglur kveða á um að skuli birta.

Við endurskoðun á matinu nutum við aðstoðar verðmattsérfræðinga 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 samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn 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.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

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

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn 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 lag

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, 16. febrúar 2021.

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Leigutekjur	5	3.097.675	3.372.239
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6,7	(1.025.088)	(950.994)
Hreinar leigutekjur		<u>2.072.587</u>	<u>2.421.245</u>
Aðrar tekjur		7.251	5.290
Annar rekstrarkostnaður	7,8	(346.786)	(375.125)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og söluhagnað.....		1.733.052	2.051.410
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11,15	74.049	412.290
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	1.953.963	1.695.137
Rekstrarhagnaður.....		3.761.064	4.158.837
Fjármunatekjur		41.508	44.444
Fjármagnsgjöld		(2.512.936)	(2.503.037)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(2.471.428)</u>	<u>(2.458.593)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.289.636	1.700.244
Tekjuskattur	10	(255.197)	(339.268)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u>1.034.439</u>	<u>1.360.976</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	18	<u>0,092</u>	<u>0,122</u>

Skýringar á bls. 12-25 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	31.12.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	51.850.837	45.299.393
Fjárfestingareignir í byggingu	13	0	370.211
Rekstrarfjármunir	14	45.920	27.541
Skuldabréfaeign		0	42.982
Fastafjármunir		<u>51.896.757</u>	<u>45.740.127</u>
Viðskiptakröfur	24	20.443	15.725
Fjárfestingareignir í sölumeðferð	15	0	4.613.531
Aðrar skammtímakröfur	16	664.703	1.840.653
Handbært fé		1.151.106	1.740.164
Veltufjármunir		<u>1.836.252</u>	<u>8.210.073</u>
Eignir samtals		<u><u>53.733.009</u></u>	<u><u>53.950.200</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.397	11.163.998
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		0	584.633
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		10.222.238	8.300.631
Óráðstafað eigið fé (neikvætt)		(252.714)	0
Eigið fé	17	<u>21.227.245</u>	<u>20.055.586</u>
Skuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	22	3.190.902	2.935.705
Leiguskuldir	21	688.216	717.539
Vaxtaberandi skuldir	19	27.167.905	28.607.088
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>31.047.023</u>	<u>32.260.332</u>
Vaxtaberandi skuldir	19,20	567.499	387.590
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23	891.242	1.246.692
Skammtímaskuldir		<u>1.458.741</u>	<u>1.634.282</u>
Skuldir samtals		<u>32.505.764</u>	<u>33.894.614</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>53.733.009</u></u>	<u><u>53.950.200</u></u>

Skýringar á bls. 12-25 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samals
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	<u>11.163.998</u>	<u>584.633</u>	<u>6.324</u>	<u>8.300.631</u>	<u>0</u>	<u>20.055.586</u>
1. janúar - 31. desember 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020	11.163.998	584.633	6.324	8.300.631	0	20.055.586
Heildarhagnaður ársins					1.034.439	1.034.439
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				1.921.607 (	1.921.607)	
Yfirverðsreikningi jafnað		(634.454)			634.454	
Viðskipti við eigendur félagsins						
Kaup og sala eigin hlutabréfa	87.399	49.821				137.220
Eigið fé 31. desember 2020	<u>11.251.397</u>	<u>0</u>	<u>6.324</u>	<u>10.222.238 (</u>	<u>252.714)</u>	<u>21.227.245</u>

Skýringar á bls. 12-25 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		1.034.439	1.360.976
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	1.953.963)	(1.695.137)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11 (	74.049)	(412.290)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	20.985	13.803
Hrein fjármagnsgjöld		2.471.428	2.458.593
Tekjuskattur		255.197	339.268
		<u>1.754.037</u>	<u>2.065.213</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun .....	(	96.002)	43.359
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun .....	(	353.090)	116.755
	(	449.092)	160.114
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.304.945</u>	<u>2.225.327</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		41.508	44.444
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.560.525)	(1.659.084)
Handbært fé (til) frá rekstri	(	214.072)	610.687
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	201.314)	(563.876)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	13 (	4.215.078)	(3.480.633)
Söluverð fjárfestingareigna	11	6.117.919	10.687.514
Kaupverð rekstrarfjármuna	14 (	29.640)	(15.619)
Söluverð rekstrarfjármuna	14	3.050	5.099
Skuldabréfaeign, breyting		42.982	(22.134)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>1.717.919</u>	<u>6.610.351</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Endurkaup eigin hlutabréfa		137.220	(101.674)
Tekin ný langtímalán	19	11.564.461	8.818.432
Afborganir langtímalána	19 (	13.794.586)	(14.589.736)
Skammtímalán, breyting	19	0	(779.611)
Fjármögnunarhreyfingar	(	2.092.905)	(6.652.589)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	589.058)	568.449
Handbært fé í ársbyrjun		1.740.164	1.171.714
Handbært fé í árslok		<u>1.151.106</u>	<u>1.740.163</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu		395.253	397.613
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í byggingu	23 (	395.253)	(397.613)
Söluverð fjárfestingareigna	11	501.230	1.768.464
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	16 (	501.230)	(1.768.464)

Skýringar á bls. 12-25 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimstaden ehf („samstæðan“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2020 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimstaden III ehf., Heimstaden VI ehf., Heimstaden 900 ehf., BP 14 - 16 ehf. og Heimstaden reksturs ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“. Nafni félagsins var breytt þann 7. janúar 2021 úr Heimavöllum ehf. í Heimstaden ehf.

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 Evrópasambandinu. 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 16. febrúar 2021.

Ársreikningurinn er þýddur úr frumeintakinu sem er á ensku. Ef misræmi er á milli þessara tveggja útgáfa þá gildir enska útgáfan.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með 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.

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 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.

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 hundruðshluti 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 fnahagsreikning 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 reikningsskilaáðferðir, 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 skuldageringsins 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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Virðisrýrnun

Fjáreignir sem ekki eru afleiðusamningar

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

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

j. Hagnaður á hlut

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

k. Starfspáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Reikningsskilastaðlar sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1. janúar 2020 höfðu ekki veruleg áhrif á ársreikninginn.

Nýir reikningsskilastaðlar sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2020 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 og eru þeir ekki taldir munu hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

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. afleið af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

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

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

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 9 mánuðir (2019: 10 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 69% og ótímabundinna er 31% í árslok 2020 (2019: 76% og 24%).

Gildistími leigusamninga er eftirfarandi:

	Fjöldi	Samnings- bundin leiga millj. Kr.	Hlutfall%
2021	1.397	2.968	96,3%
2022	3	7	0,2%
2023	17	40	1,3%
2024	0	0	0,0%
Síðar	1	66	2,1%
	<u>1.418</u>	<u>3.081</u>	<u>100,0%</u>

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2020	2019
Höfuðborgarsvæðið	48,1%	44,6%
Austurland	2,5%	2,8%
Norðurland	7,8%	7,7%
Suðurland	2,7%	4,7%
Suðurnes	38,3%	36,6%
Vesturland	0,6%	3,6%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt hefði verið að leigja viðkomandi fasteignir á til þriðja aðila á viðeigandi tíma.

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2020 nema 361 millj. kr. (2019: 164,5 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna var 89% (2019: 95,3%).

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2020	2019
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	291.342	351.584
Viðhald og endurbætur	307.673	174.213
Vátryggingar	55.349	63.231
Laun og launatengd gjöld	106.246	101.504
Rafmagn og hiti	113.777	123.020
Hússjóður	45.640	55.906
Aðkeypt þjónusta	83.017	72.149
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	22.044	9.387
	<u>1.025.088</u>	<u>950.994</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2020	2019
Laun	191.058	224.362
Mótframlag í lífeyrissjóð	24.163	31.869
Önnur launatengd gjöld	28.662	22.728
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>243.883</u>	<u>278.959</u>

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

	2020	2019
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	106.246	101.504
Annar rekstrarkostnaður	137.637	177.455
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>243.883</u>	<u>278.959</u>
Ársverk hjá samstæðu á árinu	16	15

Skýringar, frh.:

8. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2020	2019
Laun og launatengd gjöld	137.637	177.455
Afskriftir	9.031	13.803
Niðurfærsla viðskiptakrafna	9.805	11.275
Annar stjórnunarkostnaður	190.313	172.592
	<u>346.786</u>	<u>375.125</u>

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	38.426	40.275
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.082	4.169
	<u>41.508</u>	<u>44.444</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	2.453.616	2.458.810
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	34.513	37.595
Önnur fjármagnsgjöld	24.807	6.632
	<u>2.512.936</u>	<u>2.503.037</u>

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2020	2019
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.289.636	1.700.244
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,00% (257.927)	20,00% (340.049)
Aðrir liðir	(0,21%) 2.730	(0,05%) 781
Virkur tekjuskattur	<u>19,79% (255.197)</u>	<u>19,95% (339.268)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	31.12.2020		
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	44.579.237	720.156	45.299.393
Fjárfesting á árinu	201.314		201.314
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	4.582.929		4.582.929
Selt á árinu	(1.394.817)		(1.394.817)
Verðbætur		527	527
Breytingar vegna seldra eigna		(12.230)	(12.230)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	55.557		55.557
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.953.963		1.953.963
Afskrifað á árinu		(11.954)	(11.954)
Millifært af fjárfestingareignir í sölumeðferð	1.176.155		1.176.155
Fjárfestingareignir í árslok	<u>51.154.338</u>	<u>696.499</u>	<u>51.850.837</u>
	31.12.2019		
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.142.221	796.191	53.938.412
Fjárfesting á árinu	563.876		563.876
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	4.740.976		4.740.976
Selt á árinu	(7.586.794)		(7.586.794)
Verðbætur		2.493	2.493
Breytingar vegna seldra eigna		(66.702)	(66.702)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	341.948		341.948
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.695.137		1.695.137
Afskrifað á árinu		(11.826)	(11.826)
Millifært af fjárfestingareignir í sölumeðferð	(8.318.127)		(8.318.127)
Fjárfestingareignir í árslok	<u>44.579.237</u>	<u>720.156</u>	<u>45.299.393</u>
		31.12.2020	31.12.2019
Stofnverð fjárfestingareigna		36.879.019	32.089.952
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna		14.275.319	12.489.285
Fjárfestingareignir í árslok		<u>51.154.338</u>	<u>44.579.237</u>

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	31.12.2020	31.12.2019
Höfuðborgarsvæðið	28.582.358	24.259.046
Austurland	768.744	730.950
Norðurland	3.454.613	3.393.771
Suðurland	1.135.319	1.112.792
Suðurnes	16.952.854	14.826.198
Vesturland	260.450	256.480
Fjárfestingareignir í árslok	51.154.338	44.579.237

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2020 nam 50.812 millj. kr. (2019: 46.803 millj. kr.) þar af var lóðarmat 4.476 millj. kr. (2019: 2.766 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 52.269 millj. kr. (2019: 47.566 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.

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

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

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum héraendis og væntu vaxtaálagi ásamt álagi vegna staðsetningar eigna.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2020 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 2,75% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2019: 3,6% - 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 9,43% -13,43% raunvexti (2019: 8,7%-12,7%) og 35% eiginfjárlutfall (2019: 35%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,09%-6,49% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2019: 5,39%-7,18%). Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 91,5% - 98,5% (2019: 90 - 97%) og er breytilegt eftir staðsetningu.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	2020	2019
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.011 - 5.124	980 - 4.914
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.069	1.974
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,09% - 6,49%	5,39% -7,18%
Vegið meðaltal	5,3%	5,6%

Næmnigreining:

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2020		Áhrif á gangvirði 2019	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	4.078.431	(4.078.431)	3.421.031	(3.421.031)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	5.812.096	(4.764.974)	4.698.014	(3.894.008)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.954 millj. kr. á árinu 2020 samanborið við 1.695 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifabættir til hækkunar á matinu milli ára eru breytingar á markaðsleigu og lækkun fjármagnskostnaðar.

Skýringar, frh.:

12. Veðsetningar

Í árslok 2020 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 51.154 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 27.735 millj. kr.

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Í ársbyrjun 2020 voru 91 íbúðir að Hlíðarenda enn í byggingu. Í árslok 2020 hafði samstæðan tekið við öllum íbúðum og eru því engar fjárfestingareignir í byggingu.

	31.12.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	370.211	1.232.941
Fjárfesting á árinu	4.212.718	3.878.246
Millifært á fjárfestingareignir	(4.582.929)	(4.740.976)
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	0	370.211

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
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
Viðbót á árinu	9.076	20.564	29.640
Selt á árinu	(5.529)	0	(5.529)
Heildarverð 31.12.2020	30.577	63.452	94.029
Afskriftir			
Afskrifað samtals 31.12.2018	(14.254)	(25.231)	(39.485)
Afskrift færð út	(4.691)	(9.112)	(13.803)
Afskrifað á árinu	10.911	0	10.911
Afskrifað samtals 31.12.2019	(8.034)	(34.343)	(42.377)
Afskrifað á árinu	(5.084)	(3.947)	(9.031)
Afskrift færð út	3.299		3.299
Afskrifað samtals 31.12.2020	(9.819)	(38.290)	(48.109)
Bókfært verð 31.12.2019	18.996	8.545	27.541
Bókfært verð 31.12.2020	20.758	25.162	45.920
Afskriftar %	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

15. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

Í árslok 2020 eru engar fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni.

	31.12.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í ársbyrjun	4.613.531	0
Millifært á fjárfestingareignir í sölumeðferð	(1.176.155)	8.357.554
Selt á árinu	(3.455.868)	(3.774.937)
Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	18.492	30.914
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í árslok	0	4.613.531

Skýringar, frh.:

16. Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2020	31.12.2019
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	501.230	1.768.464
Skammtímaskuldabréf	80.451	53.401
Fyrirframgreiddur kostnaður	81.422	15.911
Aðrar skammtímakröfur	1.600	2.877
	<u>664.703</u>	<u>1.840.653</u>

17. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2020. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutafé í félaginu. Hlutafé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur

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

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innbogaðs hlutafjár 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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum eða viðbættum millifærslum af öðrum eiginfjárlögum.

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 54% í árslok 2020.

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

18. Hagnaður á hlut

	2020	2019
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	1.034.439	1.360.976
Hlutafé í ársbyrjun og árslok	11.207.698	11.163.998
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,092	0,122

19. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar:	31.12.2020	31.12.2019
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	28.994.678	33.922.029
Lántaka	11.652.172	8.916.474
Lántökukostnaður ársins	(87.711)	(98.042)
Verðbætur ársins	851.438	711.713
Afborganir ársins	(13.794.586)	(14.589.736)
Lotun lántökukostnaðar	119.413	132.240
Staða í árslok	<u>27.735.404</u>	<u>28.994.678</u>

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi skuldir frh.:

	31.12.2020	31.12.2019
Próun skammtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	0	779.611
Lántaka á árinu	0	1.488.000
Afborganir ársins	0	(2.267.611)
Staða í árslok	0	0

Langtímaskuldir

Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.2,65%-4,20% / 3,90%-5,10%	7.162.317	15.310.973
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	12.372.654	9.952.276
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91%	0	3.000.000
Óverðtryggð skuldabréf, vx.3,20%-4,80% / 7,40 - 8,40%	8.339.082	913.810
Lántökukostnaður	(138.649)	(182.381)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	27.735.404	28.994.678
Næsta árs afborgun	(567.499)	(387.590)
Langtímaskuldir samtals	27.167.905	28.607.088

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun langtímalána	567.499	387.590
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	567.499	387.590

20. Afborganir langtímaskulda

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

	31.12.2020	31.12.2019
Innan 12 mánaða	567.499	387.590
Frá 12 - 24 mánuðum	3.407.738	3.093.221
Frá 24 - 36 mánuðum	5.241.708	897.302
Frá 36 - 48 mánuðum	449.259	3.441.148
Frá 48 - 60 mánuðum	799.650	811.821
Frá 60 - 72 mánuðum	468.733	450.203
Síðar	16.800.817	19.913.393
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	27.735.404	28.994.678

Í árslok 2020 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

21. Leiguskuldir

Leiguskuldir greinast þannig

	31.12.2020	31.12.2019
Staða í ársbyrjun	717.539	796.191
Uppreikningur vegna verðbóta	527	2.493
Breytingar vegna seldra eigna	(14.224)	(66.493)
Vaxtagjöld á árinu	34.513	37.595
Afborgun á árinu	(50.139)	(52.247)
Staða í árslok	688.216	717.539
Heildargreiðsla á árinu	50.139	52.247

Skýringar, frh.:

22. Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2020	31.12.2019
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.935.705	2.596.437
Reiknaður tekjuskattur	255.197	339.268
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>3.190.902</u>	<u>2.935.705</u>
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:		
Fjárfestingareignir	3.815.506	3.406.275
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(682.202)	(543.587)
Niðurfærsla skattalegs taps	56.379	75.071
Aðrir liðir	1.218	(2.054)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>3.190.901</u>	<u>2.935.705</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2020 nemur 3.411 millj. kr. (2019: 2.718 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019	0	35.485
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020	0	41.074
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	52.070	52.070
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	53.904	53.904
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	57.546	216.197
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	0	13.312
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	223.224	287.084
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	288.596	429.599
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	305.231	360.090
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	564.835	564.835
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	623.527	664.501
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	1.242.077	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>3.411.010</u>	<u>2.718.151</u>

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 282 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	94.208	81.057
Áfallnir vextir	73.094	457.072
Tryggingagafé og fyrirfram innheimtar tekjur	279.929	310.951
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	395.253	397.613
Aðrar skammtímaskuldir	48.758	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>891.242</u>	<u>1.246.693</u>

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 Heimstaden ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra umsjón með daglegri áhættustýringu.

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáráhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Skýringar, frh.:

25. Útlánaáhhætta

(i) Skilgreining

Útlánaáhhætta 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

Útlánaáhhætta 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 1,9 millj. kr. í árslok 2020, (2019: 3,2 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2020	31.12.2019
Viðskiptakröfur	20.443	15.725
Aðrar skammtímakröfur	664.703	1.840.653
Handbært fé	1.151.106	1.740.164
	<u>1.836.252</u>	<u>3.596.542</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2020:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur	17.591	1.730	184	2.828	(1.890)	20.443
	<u>17.591</u>	<u>1.730</u>	<u>184</u>	<u>2.828</u>	<u>(1.890)</u>	<u>20.443</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2018:

	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>

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2020	31.12.2019
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	3.245	2.780
Tapaðar kröfur á árinu	(9.805)	(11.275)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting	8.450	11.740
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	<u>1.890</u>	<u>3.245</u>

26. Lausafjárahhætta

(i) Skilgreining

Lausafjárahhætta 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 lausafjárahhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárahhættuna.

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 2020 voru 30% (2019: 48%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 70% (2019: 52 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2020 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

Skýringar, frh.:

26. Lausafjánhættta frh.:

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

2020	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir ...	27.735.404	27.735.404	567.499	3.407.738	6.490.618	17.269.547
Leiguskuldir	688.216	2.407.498	48.150	48.150	144.450	2.166.748
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	891.242	891.242	891.242	0	0	0
	<u>29.314.862</u>	<u>31.034.144</u>	<u>1.506.891</u>	<u>3.455.888</u>	<u>6.635.068</u>	<u>19.436.295</u>
2019						
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
Viðskiptaskuldir 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>

27. Markaðsáhættta

(i) Skilgreining

Markaðsáhættta 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 markaðsáhætttu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhætttu 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 vaxtaáhætttu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur hennar og út frá kvöðum í lánasamningum.

Vaxtaáhættta

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

	Bókfært verð	
	2020	2019
Fjáreignir með breytilega vexti	1.151.106	1.740.164
Fjárskuldir með breytilega vexti	(8.339.082)	(913.810)
	<u>(7.187.976)</u>	<u>826.354</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 71,3 millj. kr. (2019: 8,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2019. 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.

Verðbólguáhættta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 19.535 millj. kr. (2019: 25.263 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2020 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 195 millj. kr. (2019: 253 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samantættur á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2020		2019	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir (álág og vextir)	<u>27.735.404</u>	<u>30.161.850</u>	<u>28.994.678</u>	<u>29.670.197</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 hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

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

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

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 2020 (2019).

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

	2020		2019	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Erlendur Magnússon, fyrrverandi stjórnarformaður	2.360	319	6.120	827
Anna Þórðardóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	0	0	1.459	167
Arthur Leigh Irwing, fyrrverandi stjórnarmaður	0	0	847	98
Árni Jón Pálsson, fyrrverandi stjórnarmaður	1.652	222	3.437	462
Halldór Kristjánsson, fyrrverandi stjórnarmaður	1.652	190	4.284	492
Hildur Árnadóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	2.246	258	5.202	598
Rannveig Eir Einaradóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	1.652	222	3.437	462
Guðbrandur Sigurðsson, fyrrv. framkvæmdastjóri	0	0	35.602	6.157
Arnar Gauti Reynisson, framkvæmdastjóri	30.181	4.074	25.973	4.267
	<u>39.743</u>	<u>5.285</u>	<u>86.361</u>	<u>13.530</u>

Stjórnarmenn félagsins í árslok 2020 þiggja ekki laun fyrir stjórnarstörf sín á Íslandi.

30. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fimm talsins í árslok 2020 en dótturfélagið Heimavellir XX ehf. sameinaðist dótturfélaginu Heimavöllum VI í ársbyjun 2020. Dótturfélagin greinast þannig:

	Eignarhlutur	
	2020	2019
Heimstaden III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden XX ehf., Reykjavík	-	100%
Heimstaden 900 ehf., Reykjavík	100%	100%
BÞ 14 - 16 ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

31. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2020 námu 12,8 millj. kr. án vsk. (2019: 14,4 millj. kr.) þar af 8,3 millj. kr. (2019: 9,1 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árslutareikninga.

32. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Lágmulá 6 og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Leiga á mánuði er 1,0 millj. kr. bundin vísitölu neyslurverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 7,6 millj. kr. núvört á verðlagi í árslok 2020.

33. Önnur mál

Óljóst er hvaða áhrif Covid-19 faraldurinn mun hafa á rekstur og eignasafn félagsins til skemmri eða lengri tíma. Félagið býr að því að vera með dreift eignasafn og góða lausafjástöðu. Megináhrif á rekstur félagsins hafa falist í hækkun á vannýtingu leigueigna. Hver 1% - stigs hækkunar vannýtingar hefur áhrif á leigutekjur til lækkunar að fjárhæð um 31 millj. kr. og neikvæð áhrif á gangvirði fjárfestingareigna að fjárhæð 645 millj. kr. Afkoman mun ráðast af því hvernig faraldurinn þróast á næstu mánuðum og áhrifum hans á íslenskt efnahagslíf og heim allan.

Í febrúar 2020 skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á félagi. Í eigu þess eru 35 leiguíbúðir í Reykjavík.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

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

	4F 2020	3F 2020	2F 2020	1F 2020	Samtals
Leigutekjur	769.145	764.517	769.571	794.442	3.097.675
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(282.437)	(274.484)	(227.962)	(240.205)	(1.025.088)
Hreinar leigutekjur	486.708	490.033	541.609	554.237	2.072.587
Aðrar tekjur	2.954	1.504	1.522	1.271	7.251
Annar rekstrarkostnaður	(123.401)	(65.097)	(82.358)	(75.930)	(346.786)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	366.261	426.440	460.773	479.578	1.733.052
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(31.916)	73.126	42.561	(9.722)	74.049
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.811.848	690.412	(593.233)	44.936	1.953.963
Rekstrarhagnaður	2.146.193	1.189.978	(89.899)	514.792	3.761.064
Fjármunatekjur	3.133	7.104	13.644	17.627	41.508
Fjármagnsgjöld	(521.639)	(940.345)	(583.966)	(466.986)	(2.512.936)
Hrein fjármagnsgjöld	(518.506)	(933.241)	(570.322)	(449.359)	(2.471.428)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	1.627.687	256.737	(660.221)	65.433	1.289.636
Tekjuskattur	(322.808)	(51.347)	132.045	(13.087)	(255.197)
Hagnaður (tap) og					
- heildarhagnaður (tap) ársins.....	1.304.879	205.390	(528.176)	52.346	1.034.439

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

Stjórnarhættir Heimstaden ehf. eru í samræmi við lög nr. 138/1994, um einkahlutafélög, og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands ehf. og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á www.leidbeiningar.is

Stjórn Heimstaden

Í stjórn Heimstaden ehf. sitja þrjú 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 14. maí 2020.

Stjórn félagsins árið 2020 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Erlendur Magnússon, Stjórnarformaður (frá 1. janúar til maí 2020)
- Árni Jón Pálsson, Stjórnarmaður (frá 1. janúar til maí 2020)
- Halldór Kristjánsson, Varaformaður (frá 1. janúar til maí 2020)
- Hildur Árnadóttir, Stjórnarmaður (frá 1. janúar til maí 2020)
- Rannveig Eir Einarsdóttir, Stjórnarmaður (frá 1. janúar til maí 2020)

- Andreas Sötvedt Oulie, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá maí 2020)

36 ára gamall

B.Sc. í viðskiptafræði frá Norwegian School of Business

Sviðsstjóri yfir Fjarfestingasviði Fredensborg AS.

Stórarmaður Fredensborg ICE ehf., á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Helge Krogsbøl varaformaður (hefur setið í stjórn frá maí 2020)

53 ára gamall

Rekstrarstjóri Heimstaden AB

Á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Sondre Hove meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá maí 2020)

30 ára gamall

Norwegian School of Economics, Columbia University in the City of New York.

Fulltrúi á Fjarfestingasviði Fredensborg AS

Á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

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 stjórnarnafni félagsins sitja í. Starfsreglur stjórnar og samþykktir félagsins er að finna á vefsíðu félagsins: <https://www.heimavellir.is/is/fyrir-fjarfesta/stjornhaettir-1>

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 starfsemi markmið.

Arnar Gauti Reynisson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá 1. apríl 2019. Starfslýsing framkvæmdastjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

Arnar Gauti er með M.Sc. gráðu í lónaðarverkfræði frá University of Minnesota, B.Sc. gráðu í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands og er löggildur verðbréfamiðlari. Hann á enginn bréf í Heimstaden ehf. og er ótengdur aðal viðskiptavinum, samkeppnisaðilum og hluthöfum Heimstaden.

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. Félaginu ber skylda til að láta skoða árs hlutareikninga frá 1. janúar til 30. júní og að láta endurskoða ársreikninga að fullu af endurskoðanda félagsins. Framkvæmdastjóri og lögmaður félagsins framkvæma mat á áhættuþáttum félagsins í mars á hverju ári.

Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. 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 2020 voru haldnir 11 stjórnarfundir. Allir stjórnarmenn mættu á alla fundi. Stjórn félagsins hefur ekki framkvæmt formlegt mat á störfum stjórnar fyrir árið 2020 en áætlað að framkvæma það í mars 2021. 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 Heimstaden ehf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 16. janúar 2020 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 16. janúar 2020.

Ófjárhagslegar upplýsingar - óendurskoðað

Viðskiptalíkan félagsins:

Að eiga, reka og leigja íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi, með áherslu á hagkvæm leigukjör, langtíma

Helstu stefnumið:

Heimstaden 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

Heimstaden leggur áherslu á fjögur megin umhverfismiðað markmið:

Jarðefnaeldneytisláusan rekstur.

Hagvæmni í notkun orku- og vatns.

Endurnýtanleg efni og orkugjafar í þróun allara nýrra bygginga.

Tillit til vistkerfis í verkefnum.

Heimstaden ehf. hefur tvö megin markmið þegar kemur að stjórnarhátt- og upplýsingamarkmiðum:

Starfsmenn skulu undirrita siðareglur.

Viðskiptaaðilar skulu einnig undirrita siðareglur.

Heimstaden ehf. vinnur markvisst að því að minnka pappírnotkun í daglegum rekstri og hefur hafið notkun á rafrænum undirskriftum á leigusamingum.

Heimstaden ehf. notar umhverfisvottaða málningu við endurmálun á innri veggjum íbúða.

Heimstaden ehf. er að vinna að því að skipta út gömlum ljósaperum fyrir nýjar LED perur sem nota mun minni raforku.

Heimstaden ehf. er að breyta hitaveitukerfum í byggingum til að auka skilvirkni í vatnsnotkun.

Heimstaden ehf. hefur hafið að hafa eftirlit með rafmagns- og vatnsnotkun í byggingum félagsins og er að undirbúa græna skýrslu með upplýsingum um vatns- og raforkunotkun í eignum félagsins.

Frekari upplýsingar um ESG málefni Heimstaden ehf er aðgengilegt á vefisðu félagsins: <https://www.heimavellir.is/is/fyrir-fjarfesta/ofjarhagslegar-upplýsingar>

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið hefur unnið í samræmi við markmið ofangreind stefnumið árið 2020. 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.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

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

- Notkun efna í nýbyggingum sem eru ekki umhverfisvottuð.
- Neikvætt vinnuumhverfi. Hjá Heimstaden starfa fátt starfsfólk og það er mikilvægt að viðhalda vinalegum og jákvæðum vinnuanda til að ná fram markmiðum félagsins.
- Ófullnægjandi upplýsingagjöf á milli starfsmanna í daglegum rekstri.

Heimstaden settur sér stefnur um sjálfbærni, verndun um hverfis o.fl. þar sem horft var meðal annars til heimsmarkmiða sameinuðu þjóðanna, Parísasáttmálans og annars UFS stefna. Um mitt ár 2020 keypti Fredensborg ICE ehf. (sem er í eigu stærsta hluthafa Heimstaden sem er leiðandi evrópskt leigufélag) allt hlutfélag Heimstaden hf. og hefur undanfarna mánuði staðið yfir vinna við að innleiða verkferla og stefnur Heimstaden þar á meðal UFS stefnur fyrir félagið. Yfirlýst stefna Heimstaden er að vinna að því að stuðla að jákvæðri samfélags og félagslegri þróun með því að stuðla að samstarfi hagsmunaaðila húsnæðismarkaðarins. Sem íbúðaleigufélag er það eitt af markmiðum Heimstaden að stuðla að góðri heilsu samfélagsins ásamt því að vinna að örugg umhverfi fyrir starfsmenn félagsins, viðskiptavinum og aðra samstarfsaðila. Lögð er áhersla á að bæta umhverfið þar sem félagið leigir út íbúðir. Heimstaden hefur sett sér markmið sem byggja á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna og vinnur samstæðan stöð og stöðugt í því að náð beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjá

Umhverfismál:

Félagið hefur sett sér sérstaka umhverfisstefnu þar sem fjallað er um meginmarkmið félagsins í umhverfismálum en mun líklega uppfærast á árinu 2021 þegar að innleiðingu Heimstaden hf. inn í Heimstaden hf. er lokið:

- Innkaup Heimstaden verði að mestu vistvæn. Umhverfismerktar vörur og þjónusta verða valdar umfram aðrar 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.
- Heimstaden mála meirihluta íbúða sinna með sérstakri málinu sem heitir „Heimstadenhvítur“ 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 reynir einnig að notast við umhverfisvænt efni í viðhaldsframkvæmdum á eignum félagsins. Einnig er í skoðun að fá BREEAM vottun og eða Svansvottun á þau húsnæði félagsins sem uppfylla þær þau skilyrði.

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 - aðal áhættuþátturinn er að leigjendur slasist í eignum Heimavalla. Á árinu 2020 urðu engin slys, að stórum hluta til vegna góðs ástands íbúða sem Heimstaden leigir. Starfsmenn fasteignaumsjónar skoða alltaf og fara yfir íbúðir áður en þær eru afhendar leigjendum, þá einnig með tilliti til öryggismála.
- Ástand og umhverfi fasteigna - Aðal áhættuþátturinn er að byggingar og lóðir séu ekki í ásættanlegu ásigkomulagi og að leigjendur og íbúar gætu því slasað sig. Starfsmenn fasteignaumsjónar fylgjast með ástandi bygginga og lóða í daglegum störfum til að tryggja að lóðir og byggingar séu öruggar og mæti öryggiskröfum Heimstaden.
- Rekstur tengdur fasteignaumsjón

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.

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 Heimstaden 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 2020 voru 16 og skiptast þannig að 8 starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík og 8 starfsmenn sinna fasteignaumsjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignaumsjónar eru karlmenn en á skrifstofu vinna 4 konur og 4 karlar.

Aðal áhættuþáttur félagsins varðandi starfsmannamál er að vinnuumhverfið verði fjandsamlegt. Heimstaden ehf. er lítið fyrirtæki með 8 starfsmenn á skrifstofu og 8 starfsmenn í fasteignaumsjón, það er því mikilvægt að viðhalda góðu vinnuumhverfi og samskiptum. Heimstaden ehf. mun viðhalda góðu vinnuumhverfi með því að beita ánægjukönnunum og samskiptum við starfsfólk með notkun frammistöðumats.

Mannréttindamál:

Félagið hefur sett upp mannréttindastefnu þar sem meginmarkið hennar er að tryggja mannréttindi starfsmanna og viðskiptamanna Heimstaden. Heimstaden 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 múturmalum þar sem meðal annars kemur fram að Heimstaden og dótturfélög stunda viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavini af virðingu og heiðarleika, sbr. siðareglur Heimstaden 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.