

Heimavellir hf.

Ársreikningur
samstæðunnar

2018

Heimavellir hf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
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 átján dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2018 nam um 48 millj. kr. (2017: 2.716 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 18,796 millj. kr. (árslok 2017: 17.587 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Rekstrartekjur félagsins námu 3.686 millj. kr. á árinu 2018 sem er aukning um 590 millj.kr. á milli ára eða 19% aukning. Á rekstrarárinu varð töluverð breyting á eignasafni félgsins. Félagið seldi 209 óhentugar leiguíbúðir fyrir 6.167 millj. kr., en bætti við sig í staðinn íbúðum sem skila betri framlegð. Heildarfjöldi íbúða var 1968 í ársbyrjun 2018 og fækkaði um 4% á árinu. Í árslok voru 1892 íbúðir í eigu félagsins. Söluhagnaður félagsins vegna eignasölu á árinu 2018 var 496 millj. kr. eða 8%.

Eftir því sem leið á árið batnaði rekstur félagsins þannig að á fyrri árshluta ársins 2018 var EBIT hlutfall rekstrarins 57,6%, en á síðari árshluta 64,4%. Áætlanir þessa árs gera ráð fyrir að íbúðasala haldi áfram og íbúðir verði um 1.600 í árslok 2019. Gert er ráð fyrir að velta ársins 2019 verði 3.590 millj. kr. og að EBIT hlutfall rekstrarins verði 63,5-64,8%.

Matsbreyting á fjárfestingaeignum félagsins nemur 112 millj. kr. á árinu 2018 í samanburði við 3.688 millj. kr. árið áður. Helsta skýringin á þessum mikla mun á milli ára er að árið 2017 setti félagið ríflega 330 nýjar íbúðir í leigu sem hækkuðu verulega matsverðið vegna hagstæðs innkaupsverðs og leiguverðs. Það sem dregur einkum matsbreytinguna niður á árinu 2018 er mikil hækkun á fasteignamati sem verður til þess að rekstrarkostnaður hækkar en svo tekur nokkurn tíma að koma þeim hækkunum inn í leiguverð.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins voru 2.797 millj. kr. á árinu 2018 í samanburði við 1.952 millj. kr. árið áður. Mestu munar þar um gjaldfærslu vegna verðbóta að upphæð 863 millj. kr. á árinu en verðbólga ársins nam 3,3% (2017: 1,7%) . Félagið gaf út skráð verðtryggð skuldabréf fyrir 3,2 milljarða kr. á síðasta ári sem bera að meðaltali 3,53% vexti.

Bréf Heimavalla hf. voru tekin til viðskipta í Kauphöll Nasdaq hf. þann 24. maí síðastliðinn. Hlutfé félagsins nam 10.282 millj. kr. í ársbyrjun 2018. Á árinu 2018 var gefið út nýtt hlutfé að nafnvirði 969 millj. kr. og nam hlutfé í árslok 11.251 millj. kr. Hluthafar félagsins voru 584 talsins í árslok 2018 en þeir voru tveir í ársbyrjun. Tíu stærstu hluthafar í árslok með 56,60% hlutfjárins voru:

	Eignarhlutur
Stálskip ehf.	8,60%
Snæból ehf.	7,50%
Gani ehf.	7,50%
Landsbankinn hf.	7,30%
Birta lífeyrissjóður	5,60%
Sjóvá - Almennar tryggingar hf.	4,80%
Vátryggingafélag Íslands hf.	3,90%
Klasi ehf.	3,90%
M75 ehf.	3,80%
Kvika Banki hf.	3,70%

Stjórn félagsins hefur samþykkt að vísa tillögu þriggja hluthafa félagsins um að hlutabréf félagsins verði tekin úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. til umfjöllunar á aðalfundi félagsins. Samhliða þessari tillögu verður lagt fram valfrjálst tilboð um kaup á allt að 1.953 milljónum hluta á genginu 1,30 fyrir allt að 2,5 milljarða króna. Tilboðið er gert með þeim fyrirvara að samþykkt verði að taka hlutabréf Heimavalla hf. úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Ekki eru heimildir til greiðslu arðs til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018 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. 2018 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 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018.

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 2018 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 14. febrúar 2019.

Stjórn:

Erlendur Magnússon

Halldór Kristjánsson

Anna Þórðardóttir

Arthur Irving

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri:

Guðbrandur Sigurðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimavalla hf. („samstæðan“) fyrir árið 2018 sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2018 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðla sem samþykktir hafa verið af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðum 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 2018 nam 53.142 millj. kr. Matsbreyting ársins 2018 samkvæmt rekstrarreikningi nam 112 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 11.

Starfsemi samstæðunnar felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu fasteigna. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en fjárfestingareignir eru 94% af heildareignum félagsins. Þá eru allar rekstrartekjur félagsins tengdar fjárfestingareignum og er mat á gangvirði þeirra að verulegu leyti háð ytri aðstæðum og reynir mikið á faglegt mat stjórnenda.

Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:

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

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

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

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

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur 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 veða þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

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

Reykjavík, 14. febrúar 2019.

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Leigutekjur	5	3.685.788	3.096.038
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.015.929)	(1.000.343)
Hreinar leigutekjur		2.669.859	2.095.695
Annar rekstrarkostnaður	8	(419.992)	(473.321)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		2.249.867	1.622.374
Söluhagnaður fjárfestingareigna		496.020	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	111.918	3.688.470
Rekstrarhagnaður		2.857.805	5.467.409
Fjármunatekjur		11.169	16.992
Fjármagnsgjöld		(2.809.076)	(1.958.587)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(2.797.907)	(1.941.595)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		59.898	3.525.814
Tekjuskattur	10	(12.084)	(809.416)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		47.814	2.716.398
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	0,004	0.279

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	53.142.221	53.618.702
Fjárfestingareignir í byggingu	13	1.232.941	1.844.470
Rekstrarfjármunir	14	33.442	45.105
Skuldabréfaeign		20.848	3.970
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>55.512.247</u>
		54.429.452	
Viðskiptakröfur	23	24.007	25.986
Aðrar skammtímakröfur	15	1.201.513	296.389
Handbært fé		1.171.714	155.932
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>478.307</u>
		2.397.234	
		Eignir samtals	56.826.686
		<u>56.826.686</u>	<u>55.990.554</u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.398	10.282.420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		1.155.558	1.470.265
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.383.004	5.828.412
	Eigið fé	<u>18.796.284</u>	<u>17.587.421</u>
	16	18.796.284	17.587.421
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	20	2.596.437	2.584.861
Vaxtaberandi skuldir	18	33.431.652	32.093.051
		<u>Langtímaskuldir og skuldbindingar</u>	<u>34.677.912</u>
		36.028.089	
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18,19	1.269.989	2.844.559
Skuldir við tengd félög	27	0	149.994
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	732.324	730.668
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>3.725.221</u>
		2.002.313	
		Skuldir samtals	38.403.133
		<u>38.030.402</u>	<u>38.403.133</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	56.826.686
		<u>56.826.686</u>	<u>55.990.554</u>

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

Eiginfjáryfirlit ársins 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	9.341.090	0	6.324	2.446.380 (	172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður ársins					2.716.398	2.716.398
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				3.382.032 (	3.382.032)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....	(	838.405)			838.405	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutfjár	941.330	2.308.670				3.250.000
Eigið fé 31. desember 2017	<u>10.282.420</u>	<u>1.470.265</u>	<u>6.324</u>	<u>5.828.412</u>	<u>0</u>	<u>17.587.421</u>
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)	0
Yfirverðsreikningi jafnað .....	(	506.778)			506.778	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutfjár	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 31. desember 2018	<u>11.251.398</u>	<u>1.155.558</u>	<u>6.324</u>	<u>6.383.004</u>	<u>0</u>	<u>18.796.284</u>

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

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður ársins		47.814	2.716.398
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	111.918)	(3.688.470)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11 (	496.020)	(156.565)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	18.865	15.953
Hrein fjármagnsgjöld		2.797.907	1.941.595
Tekjuskattur		12.084	809.416
		<u>2.268.732</u>	<u>1.638.327</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		62.804	65.534
Skammtímaskuldir, lækkun (hækkun)		1.148	(25.149)
		<u>63.952</u>	<u>40.385</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>2.332.684</u>	<u>1.678.712</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		11.169	16.992
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.946.169)	(1.514.672)
Handbært fé frá rekstri		<u>397.684</u>	<u>181.032</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	758.281)	(8.054.686)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	13 (	3.633.991)	(313.328)
Söluverð fjárfestingareigna	11	5.122.271	1.743.572
Kaupverð rekstrarfjármuna	14 (	7.802)	(27.973)
Söluverð rekstrarfjármuna	14	600	2.409
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(238.593)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	16.878)	672
Fjárfestingarhreyfingar		<u>705.919</u>	<u>(6.887.927)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	16	1.161.049	0
Tekin ný langtímalán	18	11.689.075	9.470.521
Afborganir langtímalána	18 (	11.180.228)	(3.444.828)
Skammtímalán, breyting	18 (	1.607.723)	356.608
Staða við tengd félög, breyting	27 (	149.994)	275.047
Fjármögnunarhreyfingar	(	87.821)	<u>6.657.348</u>
Breyting á handbæru fé		1.015.782	(49.547)
Handbært fé í ársbyrjun		155.932	201.907
Yfirtekið í samstæðu		0	3.572
Handbært fé í árslok		<u>1.171.714</u>	<u>155.932</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu		0	(1.218.002)
Fjárfest í fjárfestingareignum		0	(43.128)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	43.128
Söluverð fjárfestingareigna	11	965.949	212.606
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15 (	965.949)	(212.606)
Hækkun hlutafjár		0	3.250.000
Skuld við tengda aðila		0	(1.728.564)
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(303.434)
		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2018 hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf., Heimavalla XIII ehf., Heimavalla XIV ehf., Heimavalla XV ehf., Heimavalla XVI ehf., Heimavalla XVII ehf., Heimavalla XVIII ehf., Heimavalla XIX ehf., Heimavalla XX ehf., HV900 ehf. og Heimavalla rekstur 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 14. febrúar 2019.

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 15 og 9, sjá nánar í 3I.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

b. Tekjur

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bífréiðar	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 lán og kröfur.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjármálagerningar, frh.:

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

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

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

(ii) Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar

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

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

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

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

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

(iii) Hlutfé

Almennir hlutir

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

f. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi samstæðunnar hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil samstæðunnar og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í 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 uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Fjáreign telst hafa orðið fyrir virðisrýrnun ef hlutlægar vísbendingar eru til staðar um virðisrýrnun vegna eins eða fleiri atburða eftir upphaflega skráningu eignarinnar, sem leiða til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið og hægt er að meta áhrif atburðarins með áreiðanlegum hætti.

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

j. Hagnaður á hlut

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

k. Starfsþáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 15 fyrir reikningsár sem hófst 1. janúar 2018. Reikningsskilastaðallinn inniheldur nýja viðmiðun við skráningu tekna og kemur í stað reglna um tekjuskráningar sem áður var að finna í IAS 11 og IAS 18. Upptaka IFRS 15 hafði ekki áhrif á tekjuskráningu samstæðunnar.

Samstæðan hefur innleitt IFRS 9, en þar eru reglur um skráningu og mat á fjáreignum, fjárskuldum og samningum um kaup eða sölu á tilteknum ófjárhagslegum eignum. Staðallinn leysir af hólmi IAS 39, Fjármálagerningar: Skráning og mat. IFRS 9 heldur að mestu leyti gildandi reglum IAS 39 um flokkun og mat á fjárskuldum. Hins vegar falla niður tilteknir flokkar fjáreigna, þ.e. fjáreignir haldið til gjaldþaga, útlán og kröfur og fjáreignir til sölu. Samkvæmt IFRS 9 er fjáreign við upphaflega skráningu flokkuð og metin á: afskrifuðu kostnaðarverði, á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu eða á gangvirði gegnum rekstur.

Flokkun fjármálagerninga samkvæmt IFRS 9 er almennt byggð á viðskiptalíkani samstæðunnar um stýringu fjáreigna og sjóðsflæðis hennar. IFRS 9 hverfur frá mati á virðisrýrnun miðað við útlánatap sem þegar hefur átt sér stað samkvæmt líkani IAS 39 og kynnir til sögunnar mat á væntu útlánatapi. Hið nýja virðisrýrnunarlíkan tekur til fjáreigna á kostnaðarverði, samningseigna og skuldagerninga á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, en tekur til fjárfestinga í hlutabréfum. Upptaka staðalsins hafði óveruleg áhrif samstæðuna.

Samstæðunni ber að innleiða IFRS 16, Leigusamningar frá og með 1. janúar 2019. Samstæðan hefur metið væntanleg áhrif IFRS 16 á samstæðureikninginn. Endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem honum er beitt verða birt.

IFRS 16 kynnir heildstætt líkan sem felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning. Leigutaki færir nýtingarrétt sem endurspeglar rétt hans til notkunar eignar og á móti skuld vegna framtíðarleigugreiðslna. Samkvæmt staðlinum þarf ekki að færa í efnahagsreikning leigusamninga til skemmri tíma en eins árs og leigu á ódýrum eignum. Ákvæði um leigusala munu ekki breytast verulega frá gildandi staðli sem áfram flokkar leigusamninga í fjármögnunarleigusamninga eða rekstrarleigusamninga.

IFRS 16 kemur í stað eldri staðals, IAS 17 Leigusamningar, IFRIC 4, ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning, SIC-15, rekstrarleigusamningahvatar og SIC-27, mat á eðli viðskipta sem eru að forminu til leigusamningur.

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigutaki

Samstæðan mun færa eignir og skuldir vegna leigusamninga um lóðaréttindi og húsnæðis. Eðli kostnaðar tengdum þessum leigusamningum mun breytast þar sem samstæðan mun afskrifa nýtingarrétt og færa vaxtagjöld af leiguskuld en áður voru leigugreiðslur færðar meðal rekstrargjalda.

Áður voru leigugreiðslur færðar til gjalda línulega yfir leigutíma og einvörðungu færðar eignir eða skuldir ef tímamunur myndaðist á milli greiðslu leigu og gjaldfærslu kostnaðar.

Skýringar, frh.:

I. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim, frh.:

Leigusamningar þar sem samstæðan er leigusali

Innleiðing IFRS 16 hefur ekki áhrif á samninga þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing

Samstæðan mun beita IFRS 16 frá og með 1. janúar 2019 og beita honum afturvirkir með samlegðaráhrifum. Það þýðir að uppsöfnuð áhrif IFRS 16 færast sem breyting á opunarstöðu óráðstafaðs eigin fjár 1. janúar 2019 en samanburðarfjárhæðir verða óbreyttar. Byggt á tiltækum gögnum er talið að leiguskuld sem færð verður 1. janúar 2019 muni nema 778 millj. kr. og á móti skuldinni verður færður nýtingarréttur uppá sömu fjárhæð. Innleiðingin á IFRS 16 mun ekki hafa áhrif á bókfært eigið fé og ekki er talið að innleiðingin hafi áhrif á fjárhagsskilyrði lánasamninga.

Samstæðan áætlað að nýta sér heimild IFRS 16 til að beita honum á alla samninga sem gerðir voru fyrir 1. janúar 2019 en voru áður tilgreindir sem leigusamningar samkvæmt IAS 17, leigusamningar, og IFRIC 4, ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning.

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

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

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

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 15 mánuðir (2017: 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 78% og ótímabundinna er 22% í árslok 2018 (2017: 78% og 22%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2018	2017
Höfuðborgarsvæðið	42,60%	30,80%
Austurland	2,80%	4,15%
Norðurland	8,20%	10,80%
Suðurland	5,00%	6,40%
Suðurnes	36,10%	41,10%
Vesturland	5,30%	6,75%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna útleigðra 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 útleigðra íbúða á árinu 2018 nema 150,7 millj. kr. (2017: 134,8 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna 96,1% (2017: 95,8%).

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	377.178	295.192
Viðhald og endurbætur	176.464	202.794
Vátryggingar	61.343	47.039
Laun og launatengd gjöld	81.388	79.945
Rafmagn og hiti	136.829	140.501
Hússjóður	68.787	71.756
Aðkeypt þjónusta	86.936	110.204
Annar rekstrarkostnaður	27.004	52.912
	<u>1.015.929</u>	<u>1.000.343</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu var óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	224.048	199.080
Mótframlag í lífeyrissjóð	31.858	23.569
Önnur launatengd gjöld	44.998	38.615
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>300.904</u>	<u>261.264</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	81.388	79.945
Annar rekstrarkostnaður	219.516	181.319
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>300.904</u>	<u>261.264</u>
Ársverk hjá samstæðu í árslok	17	19

Skýringar, frh.:

8. Annar rekstrarkostnaður

	2018	2017
Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Laun og launatengd gjöld	219.516	181.319
Afskriftir	18.865	15.953
Niðurfærsla viðskiptakrafna	8.131	52.785
Annar stjórnunarkostnaður	173.480	223.264
	419.992	473.321

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	6.489	12.193
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	4.680	4.799
	11.169	16.992
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	2.791.618	1.872.265
Önnur fjármagnsgjöld	17.458	86.322
	2.809.076	1.958.587

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2018		2017	
Hagnaður fyrir tekjuskatt		59.898		3.525.814
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(11.980)	20,0%	(705.163)
Niðurfærsla skatteignar, breyting	0,0%	0	3,6%	(127.054)
Aðrir liðir	0,2%	(104)	0,6%	22.801
Virkur tekjuskattur	20,2%	(12.084)	15,7%	(809.416)

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	2018	2017
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.618.702	40.704.471
Yfirtekið í samstæðu	0	1.014.860
Fjárfesting á árinu	758.281	8.097.814
Millifært af fjárfestingum í byggingu	4.245.520	1.912.700
Selt á árinu	(6.088.220)	(1.956.178)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	496.020	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna	111.918	3.688.470
Fjárfestingareignir í árslok	53.142.221	53.618.702
Stofnverð fjárfestingareigna	45.571.498	46.411.971
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	7.570.723	7.206.731
Fjárfestingareignir í árslok	53.142.221	53.618.702
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	25.833.522	22.514.911
Austurland	1.078.696	1.767.264
Norðurland	4.429.015	4.963.454
Suðurland	2.282.757	2.493.071
Suðurnes	17.158.146	19.138.599
Vestfirðir	124.812	166.149
Vesturland	2.235.273	2.575.254
Fjárfestingareignir í árslok	53.142.221	53.618.702

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir, frh.:

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2018 nam 55.015 millj. kr. (2017: 48.653 millj. kr.) þar af var lóðarmat 4.996 millj. kr. (2017: 3.943 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 56.826 millj. kr. (2017: 55.451 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 endurspegla 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 hérlendis og væntu vaxtaálagi ásamt álagi vegna staðsetningu eigna.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2018 voru tekjur samkvæmt nógildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 3,6-4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2017: 4,15% - 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 9,17-13,17% raunvexti (2017: 10-14%) og 35% eiginfjárlutfall (2017: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,55%-7,34% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2017: 5,61-6,65%). Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 90 - 97% og er breytilegt eftir staðsetningu..

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	2018	2017
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	980 - 5.000	1.008 - 5.625
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.102	2.058
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,55%-7,34%	5,61%-6,65%
Vegið meðaltal	5,8%	6,0%

Næmnigreining:

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2018		Áhrif á gangvirði 2017	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	3.999.677	(3.999.677)	3.889.783	(3.886.271)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	5.254.062	(4.382.358)	5.210.033	(4.369.218)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 112 millj. kr. á árinu 2018 samanborið við 3.688 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifapættir til hækkunar á matinu milli ára eru breytingar á markaðsleigu og lækkun fjármagnskostnaðar.

Skýringar, frh.:

12. Veðsetningar

Í árslok 2018 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 53.142 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 34.702 millj. kr.

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 200 íbúðir sem eru í byggingu í árslok 2018. Heildarkaupverð nemur 8.752 millj. kr. og verður það fjármagnað með sölu eigna og lánnum. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í árslok 2018 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 1.233 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

	31.12.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.844.470	2.225.839
Fjárfesting á árinu	3.633.991	1.531.331
Millifært á fjárfestingareignir	(4.245.520)	(1.912.700)
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	1.232.941	1.844.470

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 31.12.2016	35.278	19.394	54.672
Viðbót á árinu	12.280	15.693	27.973
Selt á árinu	(3.500)	0	(3.500)
Heildarverð 31.12.2017	44.058	35.087	79.145
Viðbót á árinu	0	7.801	7.801
Selt á árinu	(1.054)	0	(1.054)
Heildarverð 31.12.2018	43.004	42.888	85.892
Afskriftir			
Afskrifað samtals 31.12.2016	(14.197)	(4.981)	(19.178)
Afskrift færð út	1.091	0	1.091
Afskrifað á árinu	(7.419)	(8.534)	(15.953)
Afskrifað samtals 31.12.2017	(20.525)	(13.515)	(34.040)
Afskrifað á árinu	(6.920)	(11.716)	(18.636)
Afskrift færð út	226	0	226
Afskrifað samtals 31.12.2018	(27.219)	(25.231)	(52.450)
Bókfært verð 31.12.2017	23.533	21.572	45.105
Bókfært verð 31.12.2018	15.785	17.657	33.442
Afskriftar %	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

15. Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2018	31.12.2017
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	1.094.247	128.298
Skammtímaskuldabréf	42.135	85.579
Fyrirframgreiddur kostnaður	58.358	75.879
Aðrar skammtímakröfur	6.773	2.664
	1.201.513	292.420

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2018. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur

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

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

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé frh.:

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrir mæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum millifærslum 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 65-70%, en það var 70-80% í árslok 2017.

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

17. Hagnaður á hlut

	2018	2017
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	47.814	2.716.398
Hlutafé í ársbyrjun	10.282.420	9.341.090
Áhrif hlutafjárukningar	645.985	394.737
Vegið meðaltal útistandandi hluta	10.928.405	9.735.827
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,004	0,279

18. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

Staða í ársbyrjun	32.550.277	25.519.752
Lántaka	11.689.075	9.470.521
Lántaka án greiðsluáhrifa, þ.m.t. yfirtekið í samstæðu	0	560.917
Verðbætur ársins	862.905	443.915
Afborganir ársins	(11.180.228)	(3.444.828)
Staða í árslok	33.922.029	32.550.277

Þróun skammtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

Staða í ársbyrjun	2.387.334	1.963.054
Lántaka á árinu	1.215.419	2.165.092
Afborganir ársins	(2.823.142)	(1.740.812)
Staða í árslok	779.611	2.387.334

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi lán frh.:

	31.12.2018	31.12.2017
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10%	25.919.502	29.881.236
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	4.482.982	1.284.380
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,96%	3.000.000	0
Óverðtrygð skuldabréf, vx.6,40% -6,90% / 7,40 - 8,40%	717.000	1.525.731
Lántökukostnaður	(197.454)	(141.070)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	33.922.030	32.550.277
Næsta árs afborgun	(490.378)	(457.225)
Langtímaskuldir samtals	33.431.652	32.093.051
Skammtímaskuldir		
Óverðtrygð lán frá lánastofnunum, 6,70% - 8,35%%	779.611	2.387.334
Næsta árs afborgun langtímalána	490.378	457.225
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	1.269.989	2.844.559

19. Afborganir langtímaskulda

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

Innan 12 mánaða	490.378	457.225
Frá 12 - 24 mánuðum	504.385	514.217
Frá 24 - 36 mánuðum	519.010	456.998
Frá 36 - 48 mánuðum	533.744	456.998
Frá 48 - 60 mánuðum	3.548.391	1.366.164
Frá 60 - 72 mánuðum	1.441.175	432.390
Síðar	26.884.947	28.866.285
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	33.922.030	32.550.277

Í árslok 2018 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

20. Tekjuskattsskuldbinding

	2018	2017
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.584.861	1.655.469
Yfirtekið í samstæðu	0	119.976
Reiknaður tekjuskattur	12.084	809.416
Tekjuskattur til greiðslu	(508)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.596.437	2.584.861
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:		
Fjárfestingareignir	3.213.401	3.715.300
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(616.433)	(1.134.668)
Aðrir liðir	(531)	4.229
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.596.437	2.584.861

Skýringar, frh.:

20. Tekjuskattsskuldbinding frh.:

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2018 nemur 3.522 millj. kr. (2017: 6.124 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	31.12.2018	31.12.2017
Skattalegt tap vegna 2008 nýtanlegt til 2018	0	207.270
Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019	35.485	72.540
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020	137.036	170.604
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	285.343	279.558
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	631.981	1.325.795
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	472.692	1.788.953
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	13.443	330.425
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	349.422	545.669
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	571.662	785.030
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	394.002	617.911
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	630.819	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>3.521.885</u>	<u>6.123.755</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 440 millj. kr. af yfirfæranlegu skattalegu tapi ekki færð til eignar í efnahagsreikningi. Félög innan samstæðunnar eru ekki samsköttuð.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2018	31.12.2017
Viðskiptaskuldir	78.885	179.672
Áfallnir vextir	265.175	203.107
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	367.483	309.346
Ógreiddur skattur	508	0
Aðrar skammtímaskuldir	<u>20.273</u>	<u>38.543</u>
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>732.324</u>	<u>730.668</u>

22. Áhættustýring

(i) Markmið

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

(ii) Uppbygging

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

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

23. Útlánaáhætta

(i) Skilgreining

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

Skýringar, frh.:

23. Útlánaáhætta frh.:

(ii) Áhættuþættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Til tryggingar viðskiptakröfum er krafist bankaábyrgðar eða fyrirframgreiðslu á leigu í allt að 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 2,8 millj. kr. í árslok 2018, (2017: 14,4 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2018	31.12.2017
Viðskiptakröfur	24.007	25.986
Aðrar skammtímakröfur	1.201.513	296.389
Handbært fé	1.171.714	155.932
	<u>2.397.234</u>	<u>478.307</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>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2017:

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

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2018	31.12.2017
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	14.363	48.477
Tapaðar kröfur á árinu	(8.131)	(52.785)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting	(3.452)	18.671
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	<u>2.780</u>	<u>14.363</u>

24. Lausafjáraáhætta

(i) Skilgreining

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

(ii) Áhættuþættir og stýring

Samstæðan fylgist með 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 fyrirþjáanlegum 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 er eitt skuldabréf skráð í kauphöll NASDAQ Íceland. Í árslok 2018 voru 78% (2017: 84,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 22% (2017: 15,5 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2018 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

Skýringar, frh.:

24. Lausafjánhætta frh.:

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

2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	34.701.641	66.005.321	2.520.127	2.071.324	9.932.458	51.481.410
Viðskiptaskuldir 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>
2017						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	34.937.610	68.212.585	4.237.080	2.028.147	8.806.273	52.937.978
Skuldir við tengd fél.	149.994	149.994	149.994	0	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	730.668	730.668	730.668	0	0	0
	<u>35.818.272</u>	<u>69.093.247</u>	<u>5.117.742</u>	<u>2.028.147</u>	<u>8.806.273</u>	<u>52.937.978</u>

25. Markaðsáhætta

(i) Skilgreining

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

(ii) Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhattu 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 vaxtaáhattu 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	
	2018	2017
Fjáreignir með breytilega vexti	1.171.714	155.932
Fjárskuldir með breytilega vexti	(1.496.611)	(3.913.065)
	<u>(324.897)</u>	<u>(3.757.133)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 3,3 millj. kr. (2017: 37,6 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2017. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 30.402 millj. kr. (2017: 29.881 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2018 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 304 millj. kr. (2017: 298 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

25. Markaðsáhætta frh.:

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2018		2017	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	34.701.641	34.955.661	34.937.610	36.764.847

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

26. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, 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.

27. Tengdir aðilar

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

Skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:	2018	2017
Skuldir við tengda aðila		
XX1 slhf. (áður Heimavellir leigufélag slhf.)	0	149.994

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

	2018		2017	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
Erlendur Magnússon, stjórnarformaður	3.367	449	0	0
Magnús Magnússon, fyrrverandi stjórnarformaður	2.633	263	1.500	120
Anna Þórðardóttir, stjórnarmaður	4.812	523	1.325	106
Arthur Leigh Irwing stjórnarmaður	2.357	267	0	0
Ari Edwald, fyrrverandi stjórnarmaður	1.843	184	1.050	84
Halldór Kristjánsson, stjórnarmaður	4.210	458	1.050	84
Hildur Árnadóttir, stjórnarmaður	5.113	556	1.425	114
Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri	35.049	5.722	31.686	1.226
	59.384	8.422	38.036	1.734

Stjórnarlaun samstæðunnar á árinu 2017 voru reiknuð frá 1. október.

Skýringar, frh.:

28. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru átján talsins í árslok 2018 en dótturfélagið Heimavellir XII ehf. sameinaðist móðurfélagi sínu á árinu. Dótturfélögin greinast þannig:

	Eignarhlutur 2018	Eignarhlutur 2017
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VIII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIII ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XIV ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XV ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XVI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	100%	-
HV 900 ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

29. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2018 námu 20,1 millj. kr. án vsk. (2017: 40,2 millj. kr.) þar af 10,0 millj. kr. (2017: 12,5 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

30. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 200 íbúð sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 8.752 millj. kr., þar af hafa 1.233 millj. kr. verið greiddar seljendum.

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna bifreiðar og húsnæðis að Lág múla 6, Ásbrú og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Leiga á mánuði er 1,2 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 37,2 millj. kr. á verðlagi í árslok 2018.

31. Atburðir eftir lok reikningsskilaárs

Á stjórnarfundum í janúar 2019 fól stjórn félagsins Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans að hafa umsjón með söluferti á dótturfélaginu HV900 ehf. HV 900 ehf leigja út 154 íbúðir á Ásbrú og eru væntar leigutekjur næsta árs um 272 milljónir króna.

Í janúar 2019 gaf félagið út skráð verðtryggð skuldabréf í flokkunum HEIMA 071225 og HEIMA 071248 að fjárhæð 2,2 milljarðar kr.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

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

	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018	Samtals
Leigutekjur	924.674	928.221	926.615	906.278	3.685.788
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(232.230)	(223.632)	(284.362)	(275.705)	(1.015.929)
Hreinar leigutekjur	692.444	704.589	642.253	630.573	2.669.859
Annar rekstrarkostnaður	(96.717)	(106.368)	(119.709)	(97.198)	(419.992)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	595.727	598.221	522.544	533.375	2.249.867
Söluhagnaður fjárfestingareigna	273.903	111.594	62.073	48.450	496.020
Matsbreyting fjárfestingareigna	(29.668)	138.331	(194.313)	197.568	111.918
Rekstrarhagnaður	839.962	848.146	390.304	779.393	2.857.805
Fjármunatekjur	4.279	1.013	3.683	2.194	11.169
Fjármagnsgjöld	(739.112)	(724.041)	(688.021)	(657.902)	(2.809.076)
Hrein fjármagnsgjöld	(734.833)	(723.028)	(684.338)	(655.708)	(2.797.907)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	105.129	125.118	(294.034)	123.685	59.898
Tekjuskattur	(21.130)	(25.024)	58.825	(24.755)	(12.084)
Hagnaður (tap) og					
- heildarhagnaður (tap) ársins.....	83.999	100.094	(235.209)	98.930	47.814

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

Stjórnarhættir Heimavalla hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Félagið er með skráð skuldabréf 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 vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 18. maí 2018.

Stjórn félagsins í árslok 2018 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Erlendur Magnússon, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá júní 2018)
- Halldór Kristjánsson varaformaður (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Anna Þórðardóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)
- Arthur Leigh Irving meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2018)
- 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 14. febrúar 2019. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað eina undirnefnd stjórnar, endurskoðunarnefnd. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd. 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 20. mars 2018.

Í árslok 2018 sátu eftirfarandi aðilar 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. Guðbrandur Sigurðsson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá því í apríl 2016 en sagði starfi sínu lausu í janúar 2019. Starfslýsing framkvæmdastjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

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

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í 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, rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga í helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi. Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi.

Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu upplýsingum. Reglurvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Á árinu 2018 voru haldnir 12 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Heimavalla hf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 21. janúar 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:

Félagið hefur þá sýn að fólksfjölgun, breytt aldurssamsetning og samfélagsgerð kallar á meira framboði af minni íbúðum. Lækkun langtímavaxta mun þrýsta fasteignaverði upp.

Á næstu 5-7 árum má gera ráð fyrir að landsmenn verði orðnir 400.000 og að hlutfall íbúa á leigumarkaði fari úr 23-24% í um 27-28%. Af því leiðir að markaður fyrir íbúðarhúsnæði á leigumarkaði mun vaxa úr um 30.000 íbúðum í um 42.000 íbúðir sem er 5-7% meðal ársvöxtur.

Heimavellir vilja vera í farabroddi í þróun 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 25%
 - o Önnur svæði 15%
- Tegund og stærð íbúða:
 - o Studíó: 35-45m² 22-28%
 - o 2ja herbergja: 50-70m² 22-28%
 - o 3ja herbergja: 65-90m² 32-38%
 - o 4ja herbergja: 85-110m² 12-16%
- Nýjar eða nýlegar fasteignir sem eru hagkvæmar í rekstri
- Fjárfesta í fullbúnum fasteignum tilbúnum til leigu og keyptar af byggingaraðilum sem taka áhættu af byggingarkostnaði og verklokum. Félagið getur lagt til byggingarlóðir í nýbyggingarverkefni.
- Fjármögnun félagsins:
 - o Eigið fé 35%
 - o Langtíma lán/skuldabréf

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið birti ofangreind stefnumið í nóvember á síðasta ári og hefur unnið í samræmi við markmið hennar. Vel hefur gengið að umbreyta eignasafni félagsins sem skilar félaginu jafnframt hagkvæmari rekstrarniðurstöðu. Mikilvægur mælikvarði er uppbygging eignsafns félagsins sem er birtur tvisvar sinnum á árum. Rekstrarniðurstaða félagsins þarf einnig að vera ásættanleg sem birtist í reikningum félagsins sem eru birtir ársfjórðungslega.

Megináhættuþættir félagsins:

Félagið gerir reglulega mat á helstu áhættuþáttum í rekstri félagsins. Samkvæmt síðasta mati frá því í ágúst 2018 eru fjórir þættir sem félagið skilgreinir sem megináhættuþætti í rekstri sínum og eru þeir: Orðsporsáhætta, endurfjármögnunaráhætta, þróun leiguverðs og opinber upplýsingagjöf sem er röng eða ábótavant.

Umhverfismál:

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka umhverfisstefnu en ýmis atriði er venjulega heyra til hennar er að finna í rekstrarhandbók og samfélagsstefnu félagsins.

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

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 helstu áhættuþættir varðandi umhverfismál séu jarðskjálftar og ofsarok.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Samfélagsmál

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

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

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 eru lagfærðar af löggiltum verktökum og allar viðgerðir og endurbætur þurfa að uppfylla skilyrði félagsins til gæða og öryggis eins og er skilgreint nánar í rekstrarhandbók þess.

Starfsmannamál:

Félagið hefur sett sér starfsmannastefnu en markmið hennar er að félagið hafi yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnarmiðuðu 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 mismunun á grundvelli kynferðis er í andstöðu við jafnréttisstefnu og jafnréttislag. 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 2018 voru 17 og skiptast þannig að níu starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík og 8 starfsmenn sinna fasteignausmjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignausmjónar eru karlmenn en á skrifstofu vinna 4 konur og 5 karlar.

Mannréttindamál:

Félagið hefur sett sér reglur um keðjuábyrgð þar sem krafa er gerð til þess að allir verktakar sem vinna fyrir félagið skuldbinda 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 siðareglur sem gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur þess. Markmið þeirra er að leiðbeina starfsfólki við framkvæmd daglegra starfa með hagsmuni félagsins, viðskiptavina og leigjenda 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.