



Lýsing þessi er birt í tengslum við almennt útboð á 750.000.000 nýrra hluta í Heimavöllum hf. (hér eftir „Heimavöllir“ eða „félagið“) með stækkunarheimild upp í allt að 900.000.000 hluti og fyrirhugaðrar beiðni stjórnar félagsins um töku allra hluta í því til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf.

Áskriftartímabil útboðsins stendur frá kl. 10.00 þann 7. maí til kl. 16.00 þann 8. maí 2018. Tekið er við áskriftum á vefsíðu Landsbankans hf., www.landsbankinn.is/utbod-heimavellir. Útboðið er opið öllum sem hafa íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðis laga nr. 71/1997. Útboðið skiptist í þrjár tilboðsbækur; A, B og C. Í tilboðsbók A er tekið við áskriftum að kaupverði kr. 100.000 – 500.000 og verða allir hlutir í tilboðsbók A seldir á sama verði sem verður ákvarðað 5% lægra en endanlegt útboðsgengi í tilboðsbók B. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum að kaupverði á bilinu kr. 550.000 – kr. 10.000.000 og skulu áskriftir vera á verðbilinu 1,38 – 1,71 kr. á hlut. Endanlegt útboðsgengi tilboðsbókar B verður ekki ákvarðað hærra en í tilboðsbók C. Áskriftir í tilboðsbók C skulu vera að kaupverði kr. 10.000.000 hið lægsta og er lágmarksverð í tilboðsbók C kr. 1,38 á hlut. Niðurstöður útboðsins verða birtar í seinasta lagi kl. 16.00 þann 9. maí 2018 og er gjalddagi og eindagi áskrifta ákveðinn 18. maí 2018. Nýir hlutir í Heimavöllum verða gefnir út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. í síðasta lagi þann 23. maí 2018 og afhentir 23. maí að undangenginni greiðslu samkvæmt greiðslufyrirmælum.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér efni þessarar lýsingar í heild sinni og er sérstaklega bent á kafla um áhættuþætti. Lýsinguna má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun af hálfu Heimavalla, Íslandsbanka hf. sem umsjónaraðila, Landsbankans hf. sem söluaðila né neinna annarra aðila.

Almennt útboð á hlutum í Heimavöllum og áætlanir um að hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Kauphallar Íslands hf. fer fram í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerða og reglna settar á grundvelli þeirra. Lýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf samkvæmt viðaukum I, III og XXII við fylgiskjal við reglugerð nr. 243/2006. Þá var við gerð lýsingarinnar tekið mið af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöll Íslands hf. þann 1. janúar 2018. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum: útgefandalýsingu, verðbréfalýsingu og samantekt. Hlutir í Heimavöllum eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenska Fjármálaeftirlitsins á viðkomandi lýsingu útgefanda. Lýsingu þessari má ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing hennar myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing bryti í bága við lög eða reglur viðkomandi landa.

Fyrirvari þessi er gerður í samræmi 2. tl. 29. gr. reglugerðar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins 809/2004 frá 29. apríl 2004.

Lýsing þessi er dagsett 23. apríl 2018

Umsjónaraðili töku hlutanna til viðskipta

Söluaðili almenns útboðs





Samantekt lýsingar hlutabréfa

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Umrædd reglugerð ESB var innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 og breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka I og III við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

23. apríl 2018

A. Inngangur og fyrirvarar

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	Samantekt þessa skal lesa sem kynningu á lýsingu Heimavalla hf. (hér eftir „Heimavellir“, „útgefandi“, „samstæðan“ eða „félagið“) sem samanstendur af þessari samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu dagsettum 23. apríl 2018. Fjárfestar skulu taka ákvörðun um fjárfestingu í hlutabréfum í Heimavöllum á grundvelli upplýsinga í lýsingunni í heild sinni. Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu er varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málarekstur hefst. Einstaklingar og lögaðilar sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef samantektin, lesin ásamt öðrum hlutum lýsingarinnar veitir fjárfestum ekki lykilupplýsingar til þess að hjálpa þeim við að meta hvort fjárfesta eigi í slíkum verðbréfum.
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð	Lýsing þessi er gefin út í tengslum við almennt útboð á nýjum hlutum í útgefanda, sem fram fer dagana 7. og 8. maí 2018, og ósk stjórnar Heimavalla um töku allra hluta í félaginu til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Lýsinguna má hvorki nota né má byggja á henni nokkurn rétt í öðrum tilgangi en þeim er hér að framan greinir.



B. Útgefandi

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Lögformlegt heiti útgefanda er Heimavellir hf. og viðskiptaheiti félagsins er Heimavellir.
B.2	Lögheimili og félagaform	Lágmúli 6, 108 Reykjavík, Ísland. Heimavellir eru fasteignafélag og starfa samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.
B.3	Starfsemi	Hlutverk Heimavalla er að eiga, reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið kemur þannig til móts við einstaklinga og fjölskyldur sem kjósa að vera á leigumarkaði. Félagið var stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi eins og þekkist á Norðurlöndunum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið. Í dag eru Heimavellir stærsta leigufélag landsins með yfir 1.900 leiguíbúðir í rekstri, að mestu á suðvesturhorninu en eignir félagsins eru fjölbreytt safn íbúða á höfuðborgarsvæðinu, í Reykjanesbæ, í Grindavík, á Akranesi, í Borgarnesi, á Ísafirði, Akureyri, Þórshöfn, Egilsstöðum, Reyðarfirði, Selfossi, í Hveragerði og Þorlákshöfn..
B.4a	Upplýsingar um þekkta þróun sem hefur nýlega haft veruleg áhrif á útgefandann og atvinnugrein hans	Á ekki við
B.5	Skipulag	Heimavellir hf. eru móðurfélag í samstæðu sem telur að auki 17 dótturfélög (Heimavellir I, III og VI – XIX ehf. og Heimavelli rekstur ehf.) sem öll eru í fullri eigu móðurfélagsins.



B.6	Stærstu hluthafar	Hluthafar Heimavalla m.v. 23. apríl 2018 má sjá í töflunni hér að aftan
Hluthafar Heimavalla eru 82 talsins. Enginn hluthafi fer með 30% atkvæðisréttar í Heimavöllum eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félaginu, sbr. X. kafla vvl. Stærsti hluthafinn, Heimavellir leigufélag slhf. fer með 10% hlut og stærstu fimm hluthafarnir, Heimavellir leigufélag slhf., Stálskip ehf., Snæból ehf., Gani ehf. og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. fara með alls 37,66% hlut. Engir framangreindra hluthafa teljast tengdir.		
Hluthafi	Fjöldi hluta	Eignarhlutur
Heimavellir leigufélag slhf. ¹	1.028.241.964	10,0%
Stálskip ehf.	835.070.488	8,12%
Snæból ehf.	764.205.589	7,43%
Gani ehf.	764.205.589	7,43%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	480.932.948	4,68%
Túnfljót ehf.	456.612.893	4,44%
Vátryggingafélag Íslands hf.	397.074.757	3,86%
Klasi fjárfesting ehf.	390.262.507	3,80%
Frostaskjól ehf.	387.245.318	3,77%
M75 ehf.	382.323.533	3,62%
Brimgarðar ehf.	237.958.103	2,31%
Lífswerk lífeyrissjóður	235.241.778	2,29%
Birta lífeyrissjóður	232.609.514	2,26%
Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	201.800.962	1,96%
Orbis Invest ehf.	199.467.436	1,94%
TM fé ehf.	195.744.331	1,90%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	189.219.521	1,84%
Fjallatindar ehf.	177.755.412	1,73%
Laugavegur ehf.	175.649.309	1,71%
Efniviður ehf.	158.699.778	1,54%
Aðrir (62)		23,26%
Alls	10.282.419.644	100%
Þar sem hlutir í almennu útboði Heimavalla, sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018, verða nýir hlutir mun koma til þýnningar á eignarhlut framangreindra aðila taki þeir ekki þátt í útboðinu í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Ekki er unnt að segja til um hver hlutfallsleg þýnning hvers og eins hluthafa verður fyrr en að afloknu útboði. Hluthafalisti 20 stærstu hluthafa í útgefanda verður birtur af Kauphöll í lok fyrsta viðskiptadags með hlutabréfin. Útgefanda er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða yfirráðum annarra aðila en nefndir eru að framan.		

¹ Eini hluthafi Heimavalla leigufélags slhf. er Heimavellir GP ehf. sem er ábyrgðaraðili samlagshlutafélagsins. Eignarhlutnum er ætlað að mæta uppgjöri árangurstengingar sem Heimavellir GP ehf. eiga rétt á úr hendi hluthafa samlagshlutafélagsins og gerð verður upp með hlutum í útgefanda. Fjöldi hluta sem Heimavellir GP hf. eiga tilkall til frá hluthöfum samlagshlutafélagsins vegna uppgjörins ræðst af endanlegu útboðsgengi almenns útboðs á hlutum í Heimavöllum hf. sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018. Að uppgjöri loknu verður eftirstandandi fjöldi hluta afhentur þeim hluthöfum Heimavalla hf. sem hlut áttu í samlagshlutafélaginu þann 22. mars 2018. Af þessu leiðir að endanlegur eignarhlutur núverandi hluthafa í útgefanda verður ekki ljós fyrr en að afloknu framangreindu almennu útboði.



B.7	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	Samandregnar fjárhagsupplýsingar úr ársreikningum samstæðu Heimavalla fyrir árin 2015, 2016 og 2017.
-----	----------------------------------	--

Rekstrarreikningur

<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	2017 IFRS	2016 IFRS	2015 IS-GAAP
Leigutekjur	3.096.038	1.495.317	512.601
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.000.343)	(508.223)	(132.615)
Hreinar leigutekjur	2.095.695	987.094	379.986
Annar rekstrarkostnaður	(473.321)	(331.934)	(260.796)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.622.374	655.160	119.190
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.845.035	3.152.041	414.343
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	5.467.409	3.807.201	533.533
Fjármunatekjur (og fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur	16.992	27.744	1.274
Vaxtagjöld	(1.958.587)	(1.025.529)	(464.527)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.941.595)	(997.785)	(463.253)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.525.814	2.809.416	70.280
Tekjuskattur	(809.416)	(592.725)	(7.038)
Hagnaður (tap) tímabilsis	2.716.398	2.216.691	63.242

Efnahagsreikningur (eignahlið)

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	31.12.2017 IFRS	31.12.2016 IFRS	31.12.2015 IS-GAAP
Eignir			
Fjárfestingareignir	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Fjárfestingareignir í byggingu	1.844.470	2.225.838	0
Rekstrarfjármunir	45.105	35.494	14.568
Eignarhlutir í félögum	0	0	184
Skuldabréfaeign	3.970	5.886	4.647
Fastafjármunir	55.512.247	42.971.689	10.170.342
Viðskiptakröfur	25.986	64.964	7.565
Kröfur á tengd félög	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	296.389	41.366	72.525
Handbært fé	155.932	201.907	145.230
Veltufjármunir	478.307	308.237	225.320
Eignir samtals	55.990.554	43.279.926	10.395.662



Efnahagsreikningur (skuldahlið)**Eigið fé**

Hlutfé	10.282.420	9.341.090	1.025.812
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	1.470.265	0	0
Lögbundinn varasjóður	6.324	6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur	5.828.412	2.446.380	0
Ójafnað eigið fé	0	(172.771)	56.918
Eigið fé samtals	17.587.421	11.621.023	1.089.054

Skuldir

Tekjuskattsskuldbinding	2.584.861	1.655.469	225.781
Vaxtaberandi skuldir	32.093.051	25.224.360	4.346.381
Langtímaskuldir og skuldbindingar	34.677.912	26.879.829	4.572.162

Vaxtaberandi skuldir	2.844.559	2.258.446	3.196.643
Skuldir við tengd félög	149.994	1.769.062	1.115.278
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	730.668	751.566	422.525
Skammtímaskuldir	3.725.221	4.779.074	4.734.446

Skuldir samtals	38.403.133	31.658.903	9.306.608
------------------------	-------------------	-------------------	------------------

Eigið fé og skuldir samtals	55.990.554	43.279.926	10.395.662
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Sjóðstreymisýfirlit

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	25.02.-31.12.2015
<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	<i>IFRS</i>	<i>IFRS</i>	<i>IS-GAAP</i>

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður (tap) ársins	2.716.398	2.216.691	63.242
Rekstrarliðir án fjárstreymisáhrifa			
Matsbreyting fjárfestingareigna	(3.845.035)	(3.152.041)	(414.343)
Afskriftir rekstrarfjármuna	15.953	11.088	2.793
Hrein fjármagnsgjöld	1.941.595	997.785	463.253
Tekjuskattur	809.416	592.725	7.038
	1.638.327	666.248	121.983

Breytingar rekstartengdra eigna og skulda

Skammtímakröfur, hækkun	65.534	(2.391)	(29.545)
Skammtímaskuldir, hækkun	(25.149)	(20.169)	231.186
	40.385	(22.560)	201.641

Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.678.712	643.688	323.624
---	------------------	----------------	----------------

Innborgaðar vaxtatekjur	16.992	27.744	1.274
Greidd vaxtagjöld	(1.514.672)	(771.824)	(426.736)

Handbært fé frá (til) rekstrar	181.032	(100.392)	(101.838)
---------------------------------------	----------------	------------------	------------------



Sjóðstreymisýfirlit (frh.)

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfesting í fjárfestingareignum	(8.054.686)	(10.010.070)	(4.038.142)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	(313.328)	(828.378)	0
Söluverð fjárfestingareigna	1.743.572	334.161	0
Kaupverð rekstrarfjármuna	(27.973)	(28.228)	(12.391)
Söluverð rekstrarfjármuna	2.409	0	0
Fjárfesting í dótturfélögum	(238.593)	(696.786)	(1.096.271)
Skuldabréfaeign, breyting	672	(1.194)	850
Fjárfestingarhreyfingar	(6.887.927)	(11.230.495)	(5.145.954)

Fjármögnunarhreyfingar

Hlutfjárhækkun	0	0	1.026.312
Tekin ný langtímalán	9.470.521	9.381.732	1.174.929
Afborganir langtímalána	(3.444.828)	(815.386)	(21.231)
Skammtímalán, breyting	356.608	(1.212.746)	2.152.214
Staða við tengd félög,	275.047	3.978.574	1.049.359
Fjármögnunarhreyfingar	6.657.348	11.332.174	5.381.583

Breyting á handbæru fé

Breyting á handbæru fé	(49.547)	1.287	133.791
Handbært fé í ársbyrjun	201.907	145.230	0
Yfirtekið í samstæðu	3.572	55.390	11.439
Handbært fé í árslok	155.932	201.907	145.230

Lykiltölur og hlutföll

(fjárhæðir eru í þús.kr.)

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	25.02.-31.12.2015
Útleiguhlutfall	95,8%	93,2%	97,7%
Leigutekjur (m.kr.)	3.096.038	1.495.317	512.601
Leigutekjur (pr. fm. m.v. árslok hvers árs)	1.589	1.329	1.562
Hlutfall hreinna rekstrartekna af heildarleigutekjum	67,7%	66,0%	73,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.000.343	508.223	132.615
Hlutfall rekstrarkostnaðar af leigutekjum	32,3%	34,0%	25,9%
Annar kostnaður	473.321	331.934	260.796
Hlutfall annars kostnaðar af leigutekjum	15,3%	22,2%	50,9%
Fjöldi íbúða	1968	1772	445
Fjöldi leigutaka	1806	1656	422
Hlutfall tímabundinna samninga	78%	85%	84%
Bókfært virði fjárfestingareigna	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Bókfært virði fjárfestingareigna pr. fm.	284	240	262
Hreinar vaxtaberandi skuldir	34.781.678	27.280.899	7.397.794
Eiginfjárhlutfall ²	31,4%	26,9%	10,5%

² Ef tekið er tillit til skuldar við móðurfélagið Heimavelli leigufélag slhf. í árslok þá hækkar eiginfjárhlutfallið í 31,7% 2017, 30,9% 2016 og 21,2% 2015.



B.8	Pro forma fjárhagsupplýsingar	Á ekki við
B.9	Rekstraráætlun	Félagið hefur birt áætlun um tekjur, kostnað og lykilstærðir eignasafns fram til ársins 2020 svo sem sjá má hér að neðan:
Tekjur		
(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018	20192020
Leigutekjur m.v. áætlaða þróun safns	3.972	4.1054.336
Nýtingarhlutfall	95,6%	96,2%96,7%
Leigutekjur að teknu tilliti til nýtingar	3.797	3.9504.195
Rekstrarkostnaður		
(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018% af tekjum	2019% af tekjum2020% af tekjum
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.062)28,0	(980-1.010)24,8-25,6(1.000-1.030)23,8-24,6
Annar rekstrarkostnaður	(497)13,0	(410-430)10,4-10,9(350-370)8,3-8,8
Gjöld alls	(1.559)41,0	(1.390-1.440)35,2-36,5(1.350-1.400)32,2-33,4
EBITDA / EBITDA %	2.23859,0	2.500-2.55063,5-64,82.800-2.85066,6-67,8
Eignasafn		
(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018	20192020
Fjöldi íbúða við lok tímabils	2.026	1.9441.904
Viðbót við safn á árinu	165	164
Áætluð sala eigna á viðkomandi ári	107	24640
Fermetrar við lok tímabils	191.338	176.888170.659
Áætluð meðalstaða fjárfest.eigna á tímabili	57.121	57.90356.816
EBITDA yield	4,1%	4,5-4,6%4,9-5,0%
B.10	Fyrirvarar í endurskoðunarskýrslum	Endurskoðendur hafa ekki sett fyrirvara í endurskoðunarskýrslur vegna sögulegra fjárhagsupplýsinga sem settar eru fram í lýsingunni.
B.11	Veltufé	Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Heimavalla telja veltufé útgefanda nægjanlegt til að uppfylla þarfir félagsins til næstu tólf mánaða frá dagsetningu lýsingar þessarar.



C. Verðbréfin

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkur verðbréfa sem boðin verða til sölu í útboðinu og óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	Verðbréf til sölu í útboðinu eru nýir hlutir í Heimavöllum. Stjórn félagsins hyggst óska eftir töku allra útgefna hluta í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Hlutirnir eru í einum flokki og eru allir jafnréttðir sbr. samþykktir félagsins. Hlutirnir eru gefnir út í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Hlutirnir eru rafrænt skráð nafnbref hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og er auðkenni þeirra HEIMA og ISIN númer IS0000028413.
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Íslenskar krónur
C.3	Fjöldi hluta	Útgefnir hlutir í Heimavöllum eru 10.282.419.644. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði. Allir útgefnir hlutir í félaginu eru greiddir og teljast þeir allir til hlutafjár.
C.4	Réttindi	Allir hlutir í félaginu eru jafn réttðir og engin sérréttindi fylgja þeim. Hluthafar hafa eitt atkvæði fyrir hvern einnar krónu hlut sem þeir eiga í félaginu. Réttindi hluthafa eru háð samþykktum félagsins á hverjum tíma sem og gildandi löggjöf.
C.5	Hömlur á meðferð hluta	Á dagsetningu lýsingar þessarar eru fyrir hendi söluhömlur á alls 6,1% hlutafjár í félaginu. Þær falla niður þann 15. maí 2018 þannig að engar hömlur verða á meðferð hluta í félaginu við fyrirhugaða töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Um framkvæmd eigendaskipta fer skv. lögum nr. 31/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.
C.6	Taka hlutanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	Stjórn Heimavalla hyggst óska eftir því að allir útgefnir hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.
C.7	Arðgreiðslustefna	Stjórn Heimavalla hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar til að stækka eignasafn félagsins og bæta rekstur þess. Í því skyni stefnir félagið að reglubundnum arðgreiðslum þegar að rekstur félagsins er kominn í jafnvægi. Félagið hyggst ekki kaupa eigin hlutabréf að sinni. Ekki var greiddur arður fyrir árin 2015, 2016 og 2017.



D. Áhættuþættir

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.1	Helstu áhættuþættir tengdir útgefanda eða þeirri atvinnugrein er hann starfar innan	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, launaþróun, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Heimavalla og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði með íbúðarhúsnæði og þar með leiguverð og nýtingarhlutföll leigufélaga á borð við Heimavelli. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka Heimavalla og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning íslensku krónunnar hefur áhrif á verðbólgu á Íslandi. Há og/eða langvarandi verðbólga rýrir kaupmátt sem getur haft áhrif á greiðslugetu leigutaka. Verðbólga hefur enn fremur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með á rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu neysluverðs og breytast í takti við verðlag í hverjum mánuði. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja. Rekstraráhætta Heimavellir búa við almenna rekstraráhettu líkt og önnur félög. Slík áhætta getur tengst mismunandi þáttum í rekstri þess og getur valdið félaginu beinu og óbeinu tapi. Dæmi um þessa þætti eru rekstur upplýsingakerfa, tjónsáhætta, áhætta tengd viðhaldi eigna, starfsmannahald, orðspor félagsins eða ef stefna félagsins eða áætlanir ganga ekki eftir. Breytingar á lögum, reglugerðum, reglum og stjórnvaldsfyrirmælum geta haft áhrif á starfsemi, afkomu og virði hluta í Heimavöllum. Dæmi væri breytt framkvæmd skattalaga eða annarra þátta stjórnsýslu sem áhrif hefði á félagið beint eða óbeint í gegnum áhrif á viðskiptavinum þess. Markaðsáhætta Heimavellir búa við vaxta- og verðbólguáhættu. Félagið ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Hækkun vaxta hefur neikvæð áhrif á vaxtakostnað og þar með fjárhagslega stöðu félagsins. Stærsti hluti fjármögnunar félagsins þann 31. desember 2017 eða 81,2% var verðtryggður með föstum vöxtum. Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en sem fyrr segir eru um 81% skulda Heimavalla verðtryggðar með vísitölu neysluverðs (VNV) og hækka/lækka í samræmi við breytingar á henni. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað, auk ávöxtunarkröfu og þar með virðismat þeirra. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu og fjárhagslegri stöðu Heimavalla.



		Mótaðila- og lánsáhætta Heimavellir bera áhættu af fjárhagslegu tapi ef viðskiptamenn, þ.e. leigutakar eða mótaðilar í fjármálagerningum, standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar gagnvart félaginu eða ef tryggingar leigutaka nægja ekki til að mæta gjaldföllum skuldbindingum þeirra og/eða öðrum kröfum þeim á hendur. Lausafjárahætta Hafi félagið ekki aðgang að nægu lausafé þegar kemur að gjalddaga er hætt á að það verði ófært um að standa við skuldbindingar sínar. Félagið þarf á hverjum tíma að hafa aðgang að nægilegu lausafé til að mæta ófyrirséðum breytingum í rekstri eða markaðsbresti. Lagaleg áhætta Heimavellir kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldir. Útgefandi er hvorki né hefur verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans á undanförunum 12 mánuðum. Útgefanda er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við staðfestingu lýsingar þessarar.
D.3	Helstu áhættuþættir tengdir hlutabréfum í útgefanda	Almenn áhætta hlutabréfa Ekki er hægt að ábyrgjast að fjárfesting í hlutabréfum verði arðsöm. Ákvörðun um kaup á hlutabréfum ætti því ávallt að grundvallast á áhættumati svo sem hverjum og einum fjárfesti þykir viðeigandi. Hlutabréf eru aftast í kröfuröð við slit eða gjaldþrot hlutafélaga sem þýðir að eigendur hlutabréfa fá greitt í hlutfalli við hlutfjáreign sína af því sem eftir stendur þegar allir aðrir kröfuhafar hafa fengið greitt í samræmi við löglega lýstar og gildar kröfur. Eignarhald Heimavalla Samsetning eigendahóps Heimavalla getur falið í sér áhættu fyrir fjárfesta og hafa ber í huga að eignarhald félagsins getur breyst bæði hratt og án fyrirvara. Markaðsáhætta hlutabréfa í Heimavöllum Ekki er hægt að fullyrða með neinni vissu um þróun gengis hlutabréfa í Heimavöllum í framtíðinni. Flökt á gengi hlutabréfanna gæti meðal annars verið háð almennu framboði og eftirspurn eftir hlutabréfum. Einnig geta breytingar á högum félagsins, svo sem innri mál, rekstur, afkoma eða stjórnun haft verðmótandi áhrif á hlutabréf í félaginu.



		Seljanleikaáhætta hlutabréfa í Heimavöllum Gera verður ráð fyrir að seljanleiki hlutabréfa í Heimavöllum og markaðsverð geti breyst í takti við breytingar á markaðsaðstæðum, hagsveiflu, fjárhagslegri afkomu og öðrum þáttum sem almennt hafa áhrif á markaðsverð hlutabréfa sem og seljanleika þeirra. Seljanleikaáhætta er á íslenskum hlutabréfamarkaði m.a. vegna smæðar markaðarins. Virk viðskiptavakt getur að einhverju leyti dregið úr seljanleikaáættu. Þynning Hlutfjáraukning þynnir hlutfjáreign hluthafa sem fyrir eiga hlutabréf í útgefanda nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Hluthafar hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína hafi þeir ekki fallið frá honum á hluthafafundi.
--	--	--

E. Útboðið

Upplýsinga-liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.1	Fjárhæð útboðs	Boðnir eru til sölu samtals 750.000.000 nýir hlutir í Heimavöllum en gefi eftirspurn tilefni til hefur félagið heimild til stækkunar upp í allt að 900.000.000 hluti. Í tilboðsbók A verða allir hlutir seldir á sama verði sem er 5% lægra en útboðsgengi tilboðsbókar B sem verður á verðbilinu 1,38 – 1,71 kr. á hlut. Í tilboðsbók C er lágmarksverð á hlut 1,38 kr. M.v. sölu allra hluta á lágmarksverði er fjárhæð útboðsins því 1.024.650.000 kr. sé heimild til stækkunar þess ekki nýtt en 1.229.580.000 kr. verði heimild til stækkunar nýtt að fullu.
E.2a	Tilgangur útboðs, notkun ágóðans og áætlað nettósöluandvirði	Markmið útboðsins er að fjölga hluthöfum í Heimavöllum til að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um dreifingu hlutfjár og fjölda hluthafa. Söluandvirði útboðsins, m.v. að allir hlutir í útboðinu verði seldir á lágmarksverði hvernar tilboðsbókar útboðsins, er 1.024.650.000 – 1.229.580.000 kr. eftir því hvort heimild til stækkunar útboðsins verður nýtt eða ekki. Frá söluandvirðinu dregst kostnaður útgefanda vegna sölu hlutfjárins og töku alls hlutfjár til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar sem er um 90 m.kr. Félagið hyggst ráðstafa söluandvirðinu til uppgreiðslu, og eftir atvikum innborgunar, skammtímaskulda og sem greiðslu hluta kaupverðs í fasteignaviðskiptum.



E.3	Skilmálar og skilyrði útboðsins	Skilyrði fyrir þátttöku Útboðið er markaðssett á Íslandi og er þátttaka í því heimil öllum þeim einstaklingum og lögaðilum sem hafa bæði íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997. Skráning áskrifta Áskriftum skal skilað í gegnum sérstakan rafrænan áskriftarvef Landsbankans sem aðgengilegur verður fjárfestum á vef bankans við upphaf útboðsins. Rafræn áskriftarform sem nálgast má á vefnum verða gefin út á íslensku. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi og ekki verður tekið við áskriftum í útboðinu sem innihalda fyrirvara. Aðgangur að áskriftarvefnum er veittur öllum þeim sem þess óska. Fjárfestar skrá kennitölu sína inn í þar til gerðan reit á áskriftarvefnum og fær viðkomandi fjárfestir þá sent rafrænt skjal í netbanka sinn sem inniheldur lykilorð hans að áskriftarvefnum. Vakin er athygli á því að nokkra stund getur tekið fyrir lykilorðið að berast í netbanka. Rafræna skjalið má nálgast í netbanka hvaða íslensks viðskiptabanka sem er, að því gefnu að viðkomandi netbanki bjóði upp á birtingu rafrænna skjala. Þeim fjárfestum sem ekki hafa aðgang að netbanka er bent á að leita til verðbréfa- og lífeyrisráðgjafar Landsbankas sem mun veita upplýsingar í tengslum við útboðið. Sér í lagi mun verðbréfa- og lífeyrisráðgjöf Landsbankas hafa milligöngu um að veita þeim fjárfestum sem ekki hafa aðgang að netbanka lykilorð. Heimilt er að skrá margar áskriftir fyrir hverja kennitölu í hverja tilboðsbók, nema í tilboðsbók A þar sem eingöngu er heimilt að skrá eina áskrift fyrir hverja kennitölu. Heimilt er að skrá áskriftir í fleiri en eina tilboðsbók. Að skráningu áskriftar lokinni fær fjárfestir senda staðfestingu á áskriftinni með tölvupósti, á það netfang sem hann tilgreindi á áskriftarformi sínu. Rafræn staðfesting er forsenda fyrir gildri áskrift. Berist hún ekki getur fjárfestir ekki verið viss um að áskrift hans hafi borist og er bent á að hafa samband við söluaðila útboðsins áður en áskriftartímabilinu lýkur, þ.e. fyrir klukkan 16.00 þann 8. maí 2018. Þátttaka í útboðinu er skuldbindandi. Fjárfestir, sem staðfest hefur þátttöku sína hvort heldur sem er í tilboðsbók A, B eða C, getur ekki breytt áskrift eða fallið frá henni. Söluaðili áskilur sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu eða tryggingar fyrir greiðslu áskrifta frá fjárfestum. Úthlutunarnefnd seljanda áskilur sér rétt til þess að hafna öllum áskriftum að hluta til eða í heild án frekari skýringa. Áskriftir fjármálastofnana sem sinna eignastýringu Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki er gefinn kostur á að skila áskrift í tilboðsbók B fyrir hönd eins eða fleiri fjárfesta á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá söluaðila útboðsins. Söluaðili áskilur sér rétt til þess að gera að skilyrði gildir áskriftar að eignastýringaraðilar afhendi lista með
-----	---------------------------------	--



		upplýsingum um nöfn og kennitölur fjárfesta sem standa að baki áskrift sem gerð er á fyrrgreindu áskriftarformi. Á áskriftarformi lýsir eignastýringaraðili því yfir að hann hafi heimild og fullnægjandi umboð frá fjárfesti til þátttöku í útboðinu fyrir hans hönd, og að viðkomandi fjármálastofnun ábyrgist greiðslu kaupverðs. Úthlutun verður háttað eins og um margar sjálfstæðar áskriftir væri að ræða. Vakin er athygli á því að fjárfestum er heimilt að skila áskrift í eigin nafni auk áskriftar í gegnum eignastýringaraðila. Skerðing áskrifta og úthlutun Ákvörðun um endanlega stærð útboðsins, skiptingu boðinna hluta milli tilboðsbóka og úthlutun verður í höndum úthlutunarnefndar. Ef kemur til skerðingar á áskriftum gildir eftirfarandi varðandi úthlutun áskrifta: Í tilboðsbók A eru allar áskriftir gerðar á útboðsgengi tilboðsbókar A og verður því ekki hafnað á grundvelli verðs. Leitast verður við að skerða ekki áskriftir í tilboðsbók A undir 100.000 krónur að kaupverði. Komi til skerðingar verður hámark áskrifta fært neðar þar til fjöldi úthlutaðra hluta eftir skerðingu verður jafn þeim fjölda hluta sem úthlutunarnefnd ákveður að bjóða í tilboðsbók A. Í tilboðsbók B verður öllum áskriftum þar sem hámarksverð er undir endanlegu útboðsgengi í tilboðsbók B hafnað og verður þeim aðilum sem skila slíkum áskriftum ekki úthlutað neinum hlutum á grundvelli þeirra. Komi til skerðingar verður leitast við að skerða ekki áskriftir niður fyrir 550.000 krónur að kaupverði sem jafnframt er lágmarksstærð áskrifta í tilboðsbók B, að öðru leyti verður skerðing hlutfallsleg. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta fært neðar þar til fjöldi úthlutaðra hluta eftir skerðingu verður jafn þeim fjölda hluta sem félagið ákveður að bjóða í tilboðsbók B. Í tilboðsbók C verða áskriftir sem eru á eða yfir útboðsgengi í tilboðsbók C samþykktar, þó þannig að ef umframeftirspurn verður í þessum hluta útboðsins verða áskriftir skertar. Við skerðingu í tilboðsbók C verða áskriftir metnar á grundvelli verðs, þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut. Þannig verða áskriftir sem eru yfir útboðsgengi tilboðsbókar C óskertar en þær áskriftir sem eru á útboðsgengi verða skertar hlutfallslega með tilliti til fjárhæðar áskrifta á því gengi. Viðskiptavökum eru tryggðir allt að 100.000.000 hlutir í tilboðsbók B og er þær áskriftir gerðar á sérstökum áskriftarformum. Fyrrgreindar áskriftir viðskiptavaka verða gerðar á útboðsgengi tilboðsbókar B og eru ekki háðar takmörkunum varðandi fjárhæð áskrifta í tilboðsbók B, auk þess sem þær verða ekki skertar þó til umframáskrifta komi í útboðinu. Niðurstöður útboðs Niðurstöður útboðsins verða birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu í síðasta lagi kl. 16.00 þann 9. maí 2018. Tilkynningin verður jafnframt birt á vef Heimavalla, www.heimavellir.is.
--	--	---



		Tilkynning um úthlutun, greiðslu og afhendingu hluta Eftir að niðurstaða útboðsins hefur verið tilkynnt opinberlega munu fjárfestar fá senda tilkynningu um úthlutun ásamt greiðslufyrirmælum í tölvupósti, eigi síðar en í lok dags þann 9. maí 2018. Upplýsingarnar verða sendar á það tölvupóstfang sem fjárfestar gefa upp við skráningu á áskrift sinni og ber fjárfestir sjálfur ábyrgð á því tölvupóstfang sé rétt skráð og geti móttengið upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli. Greiðslufyrirmæli verða í formi rafrænna innheimtukrafna sem aðgengilegar verða í netbönkum. Gjaldalagi og eindagi innheimtukrafna vegna útboðsins verður 18. maí 2018. Innheimtukröfur sem enn eru ógreiddar að eindaga liðnum verða annað hvort felldar niður, og áskriftir og úthlutanir tengdar þeim þá ógiltar, eða ráðstafað með öðrum hætti eða innheimtar með fullnægjandi hætti í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar, að viðbættum dráttarvöxtum, sbr. lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, og innheimtukostnaði. Úthlutunarnefnd hefur sjálfðæmi um hvaða leið verður farin. Nýir hlutir í Heimavöllum verða gefnir út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar í síðasta lagi þann 23. maí 2018. Afhending hluta fer fram 23. maí 2018 að undangenginni greiðslu samkvæmt greiðslufyrirmælum og verða hlutirnir færðir á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá þeim vörsluaðila sem fjárfestir hefur tilgreint í áskrift sinni.
E.4	Mögulegir hagsmunaárekstrar	Athygli er vakin á neðangreindum hagsmunum Íslandsbanka og Landsbankans vegna Heimavalla. - Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með fyrirhugaðri töku hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í því felst meðal annars umsjón með gerð lýsingar og annarra nauðsynlegra gagna í tengslum við uppfyllingu skráningarskilyrða Aðalmarkaðar Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka fær greidda þóknun frá Heimavöllum vegna þessa. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og Íslandsbanka. - Landsbankinn er söluaðili almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum. Landsbankinn þiggur þóknun frá félaginu vegna sölu og markaðssetningar útboðsins. Landsbankinn er annar tveggja viðskiptavaka með hlutabréf í Heimavöllum og þiggur þóknun fyrir þá þjónustu. Þá er Landsbankinn meðal lánveitanda félagsins. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og Landsbankans. Hvorki Íslandsbanka né Landsbankanum ber skylda til að meta né hafa metið hvort þátttaka í hlutafjárútboði Heimavalla, sem fram fer dagana 7. og 8. maí 2018, sé viðeigandi fyrir þá fjárfesta sem óska þess að taka þátt í útboðinu. Fjárfestar njóta ekki verndar skv. 16. gr. vtl. í tengslum við þátttöku sína í útboðinu.



		Í samræmi við 8. gr. vvl. hafa Íslandsbanki og Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Fjárfestum er bent á að kynna sér reglurnar sem er að finna á vefslóðinni http://islandsbanki.is/library/Skrar/hagsmunareglur.pdf. annars vegar og https://bankinn.landsbankinn.is/Uploads/documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf.
E.5	Seljandi og söluhömlur	Útgefandi er sjálfur seljandi hluta í útboðinu. Á dagsetningu lýsingar þessarar eru söluhömlur á alls 6,1% hlutafjár í félaginu. Þær falla niður þann 15. maí 2018 þannig að ekki verða fyrir hendi söluhömlur á hlutum neinna hluthafa í félaginu þegar þeir verða teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.
E.6	Þynning	Í almennu útboði Heimavalla dagana 7. og 8. maí 2018 verða boðnir til sölu 750.000.000 nýir hlutir í Heimavöllum en gefi eftirspurn í útboðinu tilefni til hefur félagið heimild til að stækka útboðið þannig að seldir hlutir nemi samtals allt að 900.000.000. Útgáfa nýrra hluta minnkar hlutfallslega eign þeirra sem fyrir eiga hlutabréf í félaginu, kjósi þeir að taka ekki þátt í aukningunni í hlutfalli við eign sína. Ekki er unnt að segja nákvæmlega til um þynningu fyrr en afloknu útboði en verði heimild til að fjölga seldum hlutum í útboðinu ekki nýtt nemur hlutafjárukningin 6,7% af heildarhlutafé félagsins en 7,9% verði hún nýtt að fullu.
E.7	Kostnaður fjárfesta	Hvorki útgefandi né umsjónaraðilar munu leggja kostnað á fjárfesta vegna sölu bréfanna eða töku þeirra til viðskipta.





Verðbréfalýsing hluta

23. apríl 2018

Efnisyfirlit

1.	Áhættupættir.....	3
1.1.	Almenn áhætta hlutabréfa	3
1.2.	Áhætta tengd hlutabréfum í Heimavöllum	4
2.	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða	7
3.	Skilmálar og skilyrði útboðsins	8
3.1.	Útgefandi og seljandi hlutafjár	8
3.2.	Umsjónaraðili töku til viðskipta	9
3.3.	Söluaðili almenns útboðs.....	9
3.4.	Stærð, skipting og verð í útboði	9
3.5.	Skilyrði fyrir þátttöku	10
3.6.	Skráning áskrifta og áskriftartímabil.....	10
3.7.	Skerðing áskrifta og úthlutun við umframeftirspurn.....	14
3.8.	Tilkynning um niðurstöðu almenns útboðs.....	14
3.9.	Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og afhending hluta	14
3.10.	Áætlað hreint söluandvirði og ráðstöfun þess	15
4.	Upplýsingar um hlutabréfin og töku þeirra til viðskipta	16
4.1.	Taka hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar	16
4.2.	Hlutabréfaflokkurinn.....	17
4.3.	Réttindi tengd hlutabréfum í Heimavöllum.....	18
4.4.	Arðgreiðslur	18
4.5.	Yfirtökuskylda.....	18
4.6.	Innlausn, slit eða samruni	19
4.7.	Skattaleg atriði	19
5.	Tilkynning til fjárfesta	21
5.1.	Ábyrgir aðilar.....	22
5.2.	Umsjónaraðilar og aðrir ráðgjafar	22
5.3.	Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstra.....	23
6.	Skilgreiningar og skammstafanir	24



1. Áhættuþættir

Hér á eftir er lýst þeim áhættuþáttum sem Heimavöllum hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („Heimavöllum“, „útgefanda“ eða „félaginu“) er kunnugt um og telur að skipti máli varðandi hlutabréf útgefin af félaginu þannig að meta megí markaðsáhættuna sem tengist þeim. Umfjöllun um þá áhættuþætti sem Heimavöllir telja að eigi sérstaklega við um félagið og atvinnugrein þess er að finna í kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Heimavalla sem dagsett er 23. apríl 2018.

Nýtt hlutafé í útgefanda verður boðið til sölu í almennu útboði dagana 7. til og með 8. maí 2018. Í kjölfar birtingar lýsingar útgefanda, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, mun útgefandi óska eftir því að allir hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Kauphöllin“).

Fjárfesting í hlutabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti hlutabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á hlutabréfum útgefnum af Heimavöllum eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem fjallað er um í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Samkvæmt bestu vitund útgefanda inniheldur kafli 1. *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari ásamt kafla 1. *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 23. apríl 2018 lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í hlutabréfum útgefnum af Heimavöllum. Ekki er hægt að útiloka að virði hlutabréfa í félaginu geti tekið breytingum vegna annarra þátta en þeirra sem hér er fjallað um og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættuþátta. Þá er ekki hægt að útiloka að í framtíðinni komi til nýir áhættuþættir sem nú eru ýmist ekki þekktir eða eiga ekki við um félagið við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Félagið getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi þess eða verð hlutabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla verðbréfalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði hlutabréfanna.

Bent er á að skilgreiningar á orðum, hugtökum og lögaðilum auk skilgreininga á skammstöfunum í verðbréfalýsingu þessari er að finna í kafla 6. *Skilgreiningar og skammstafanir*.

1.1. Almenn áhætta hlutabréfa

Breytingar á virði hlutabréfa geta átt sér stað vegna breytinga á innri eða ytri skilyrðum viðkomandi félags og væntinga fjárfesta þar um og einnig vegna óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og hagkerfisins í heild.

Fjármála- og hlutabréfamarkaðir eru háðir því umhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á laga- og regluumhverfi geta haft veruleg áhrif á fjármálamarkaði og þar með á hlutabréf í útgefanda.

Ávöxtun fjárfesta af hlutabréfum getur komið til með tvennum hætti. Annars vegar með breytingum á verði hlutabréfa yfir tíma og hins vegar geta hlutafélög skilað eigendum sínum ávöxtun með útgreiðslu arðs. Vert er að hafa í huga að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun er sú hættu almennt fyrir hendi að gengi hlutabréfa geti lækkað almennt á hlutabréfamarkaði sem og í einstökum félögum. Ekkert er heldur hægt að fullyrða um arðgreiðslur einstakra félaga til framtíðar. Bent er á að hlutabréf eru aftast í kröfuröð við slit eða gjaldþrot hlutafélaga. Af þessu leiðir að eigendur hlutabréfa fá greitt í hlutfalli við hlutfjáreign sína af því sem eftir stendur þegar allir aðrir kröfuhafar hafa fengið greitt í samræmi við löglega lýstar og gildar kröfur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að fjárfesting í hlutabréfum verði arðsöm. Ákvörðun um kaup á hlutabréfum ætti því ávallt að grundvallast á áhættumati svo sem hverjum og einum fjárfesti þykir viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til



að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf og kynna sér ítarlega efni lýsingar félagsins, dagsettrar 23. apríl 2018 sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari auk samantektar og útgefandalýsingar dagsettum 23. apríl 2018. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1. *Áhættuþættir* í framangreindum útgefanda- og verðbréfalýsingum.

Lýsingin í heild sinni er aðgengileg á vef Heimavalla, www.heimavallir.is/fjarfestar, auk þess sem panta má útprentuð eintök hjá félaginu í gegnum netfangið fjarfestar@heimavallir.is fjárfestum að kostnaðarlausu.

Fjárfestum er bent á að draga má úr áhættu tengdri hlutabréfakaupum með fjárfestingu í vel dreifðu safni hlutabréfa í ólíkum félögum, auk annarra verðbréfa, fremur en í einstökum félögum. Góð þekking og skilningur á rekstri og atvinnugreinum félaga sem fjárfest er í getur enn fremur reynst gagnleg til að efla skilning á þeirri áhættu sem fyrir hendi er. Eins er bent á að lántökur vegna hlutabréfakaupa auka verulega áhættu þeirra og fjárfestum bent á að takmarka slíkt eftir fremsta megni. Framangreind atriði eru þó einungis til þess fallin að draga úr áhættu vegna fjárfestinga í hlutabréfum en geta aldrei eytt henni að fullu.

Dæmi um áhættuþætti sem geta haft verðmyndandi áhrif á hlutabréf eru markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta er sú áhætta sem felst í breytingum á gengi hlutabréfa og þar með virði þeirra á hlutabréfamarkaði. Ýmsir atburðir geta orðið til þess að virði hlutabréfa lækkar eða hækkar, sumir hverjir utan áhrifasviðs eigenda og stjórnenda viðkomandi hlutafélaga. Seljanleikaáhætta skapast þegar ekki tekst að selja hlutabréfin í því magni og á verði sem fjárfestir telur ásættanlegt eða sem næst ætluðu raunvirði. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geti ekki selt hlutabréf í félaginu þegar þeir vilja selja eða geti ekki selt á því verði sem væntingar standa til. Líta má á bilið á milli kaup- og sölutilboða sem mælikvarða á þessa tegund áhættu. Mótaðilaáhætta skapast þegar mótaðili, við kaup eða sölu hlutabréfa, eða við framkvæmd annarra fjármálagerna, efnir ekki sinn hluta samningsins þegar að uppgjöri kemur.

1.2. Áhætta tengd hlutabréfum í Heimavöllum

Eignarhald Heimavalla

Samsetning eigendahóps Heimavalla getur falið í sér áhættu fyrir fjárfesta og hafa ber í huga að eignarhald félagsins getur breyst bæði hratt og án fyrirvara.

Hluthafar Heimavalla þann 23. apríl eru 82 talsins. Enginn hluthafi fer með 30% atkvæðisréttar í Heimavöllum eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félaginu, sbr. X. kafla vvl.

Á dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar eru fyrir hendi söluhömlur á alls 6,1% hlutafjár í Heimavöllum. Söluhömlurnar falla niður þann 15. maí 2018 og er útgefanda er ekki kunnugt um að neinar söluhömlur á hlutum í útgefanda verði í gildi á fyrirhugaðri dagsetningu töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta. Fjárfestum er bent á að sala á stórum eignarhlut gæti haft áhrif á verð hlutabréfa í útgefanda.

Fyrirhugað er almennt útboð á nýju hlutafé í útgefanda í tengslum við töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og hefur hluthafafundur veitt heimild fyrir allt að kr. 3.000.000.000 hækkun hlutafjár í slíku útboði. Félagið hefur að auki gengið frá samkomulagi um sölu á nýju hlutafé til erlends fjárfestingasjóðs (hér eftir „EF“) í tengslum við þriggja milljarða króna lántöku félagsins hjá þessum sama aðila. Fjöldi nýrra hluta í þessum viðskiptum er 218.978.102. Viðskiptin eru gerð með fyrirvara um að allt hlutafé í félaginu verði tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar eigi síðar en 1. júní 2018. Uppgjör viðskiptanna og afhending hlutanna til EF mun fara fram samhliða uppgjöri á sölu nýs hlutafjár í almennu útboði félagsins sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018. Á sama tíma verður ljóst hver endanlegur eignarhlutur EF í félaginu verður. Um hlutafjárauðingarnar og áhrif þeirra má lesa nánar í kaflanum *Þynning* hér að aftan. Um hlutafé félagsins má lesa nánar í kafla 4.2. *Hlutabréfaflokkurinn* í verðbréfalýsingu þessari.

Fjárfestum er bent á að þegar hlutir í Heimavöllum hafa verið teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar gilda yfirtökureglur, flöggunarreglur og innherjareglur laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl.“), sem ætlað er að tryggja upplýsingagjöf og fjárfestavernd í tengslum við eignabreytingar á hlutum í félögum sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.



Takmarkanir eru í íslenskri löggjöf á eignarhaldi erlendra aðila á íslenskum fasteignum og fasteignafélögum, samanber lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem geta mögulega dregið úr seljanleika hlutabréfa í útgefanda þar sem mengi mögulegra kaupenda er þar með takmarkaðra en hlutabréfa sem ekki falla undir slíkar kvaðir. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um hluthafa félagsins sem fram koma í köflum 6.6. *Hlutfé* og 6.7. *Hluthafar* í útgefandalýsingu félagsins, dagsettri þann 23. apríl 2018.

Seljanleikaáætla

Gera verður ráð fyrir að seljanleiki hlutabréfa í útgefanda og markaðsverð geti breyst í takti við breytingar á markaðsaðstæðum, hagsveiflu, fjárhagslegri afkomu og öðrum þáttum sem almennt hafa áhrif á markaðsverð hlutabréfa sem og seljanleika þeirra.

Seljanleikaáætla er á íslenskum hlutabréfamarkaði m.a. vegna smæðar markaðarins. Virk viðskiptavakt getur að einhverju leyti dregið úr seljanleikaáættu. Heimavallir hafa gert samninga um um viðskiptavakt með hlutabréf í félaginu sem taka gildi viðtöku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar svo sem nánar má lesa um í kaflanum *Viðskiptavakt* í kafla 4.2. *Hlutabréfaflokkurinn* í verðbréfalýsingu þessari. Þrátt fyrir það er ekki hægt að tryggja að hluthafar í Heimavöllum geti selt bréf sín í því magni og á því verði sem þeir telja sanngjarnt á eftirmarkaði.

Markaðsáætla

Ekki er hægt að fullyrða með neinni vissu um þróun gengis hlutabréfa í Heimavöllum í framtíðinni. Flökt á gengi hlutabréfanna gæti meðal annars verið háð almennu framboði og eftirspurn eftir hlutabréfum. Einnig geta breytingar á högum félagsins, svo sem innri mál, rekstur, afkoma eða stjórnun haft verðmótandi áhrif á hlutabréf í félaginu. Ytri skilyrði svo sem lagabreytingar eða aðrir utanaðkomandi þættir geta haft áhrif á rekstur útgefanda sem og hagkerfið í heild. Framangreind ytri skilyrði teljast utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda félagsins.

Þynning

Hlutfjárafundur þynnir hlutfjáreign hluthafa sem fyrir eiga hlutabréf í útgefanda nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutfjáreign sína¹. Samþykki tveggja þriðju hluta atkvæða á lögmætum hluthafafundi, sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. tveimur þriðju hlutum af því hlutfé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á viðkomandi fundi, þarf til að hækka hlutfé félagsins.

Hluthafafundur hefur heimilað tvær hlutfjárafundir í félaginu². Annars vegar er heimild til hækkunar um allt að kr. 3.000.000.000 að nafnvirði í tengslum við fyrirhugað almennt útboð félagsins dagana 7. og 8. maí 2018 og hins vegar er heimild til hækkunar um allt að kr. 250.000.000 að nafnvirði vegna sölu til erlends fjárfestingarsjóðs (hér eftir „EF“). Heimildirnar falla niður að því marki sem þær eru ekki nýttar í hvoru tilviki fyrir sig. Núverandi hluthafar samþykktu að falla frá forgangsrétti sínum til beggja hlutfjárafundirna. Nánar er fjallað um hlutfjárafundirnar í kafla 4.2. *Hlutabréfaflokkurinn* í verðbréfalýsingu þessari. Bent er á að endanleg heildarstærð almenna útboðsins verður ekki ljós fyrr en við lok þess og því verður hlutfallslegur eignarhlutur hvers fjárfestis ekki ljós fyrr en að uppgjöri útboðsins loknu.

Til þess getur komið að félagið ráðist í frekari hlutfjárafundir í framtíðinni sem myndu þá þynna þáverandi hluthafa með sambærilegum hætti og að framan greinir. Margvíslegar ástæður geta legið að baki ákvörðun um aukningu hlutfjár á hverjum tíma. Algenzt er þó að hlutfé sé aukið til að fjármagna fjárfestingar sem taldar eru að muni auka verðmæti félagsins til lengri tíma litið og auki þannig virði hlutfjár útgefandans. Bent er á að í kjölfar slíkra ákvarðana geta fjárfestar staðið frammi fyrir aukinni áhættu vegna hinnar nýju fjárfestingar.

Vakin er athygli á þeim réttindum sem hlutabréf félagsins bera almennt með sér í tengslum við hlutfjárafundir og fjallað er um í kafla 4.3. *Réttindi tengd hlutabréfum í Heimavöllum* í verðbréfalýsingu þessari.

¹ Nema að hækkunin sé framkvæmd með útgáfu jöfnunarhlutabréfa.

² Hin fyrri var samþykkt á hluthafafundi þann 7. febrúar 2018 en hin síðari á hluthafafundi þann 20. mars 2018.



Almennt útboð og taka til viðskipta

Stjórn Heimavalla hyggst sækja um töku allra hlutabréfa útgefnum af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Um fyrirhugað almennt útboð á nýjum hlutum í félaginu mun fara samkvæmt ákvæðum VI. kafla vvl. um útboð og töku verðbréfa til viðskipta, reglugerð nr. 837/2013 um almenn útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Verðbréfalýsing þessi er útbúin í tengslum við framangreint og er ekki hægt að byggja neinn rétt á henni utan fyrrgreindra tveggja atriða. Hvorki útgefandi, umsjónaraðili né söluaðili bera ábyrgð á áhrifum lagabreytinga, breytinga á reglugerðum og reglum eða ákvörðunum dómstóla sem kunna að koma til eftir staðfestingu lýsingarinnar. Félagið mun þó, í samræmi við 1. mgr. 46. gr. vvl., bregðast við mikilvægum nýjum upplýsingum, veigamiklum mistökum eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, ef til þess kemur, með birtingu viðauka við lýsinguna. Þetta á við á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með hlutabréf útgefin af félaginu hefjast. Slíkur viðauki skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan sjö virkra daga og hann birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantekt lýsingarinnar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum. Fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur skulu hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki í að lágmarki tvo virka daga frá birtingu viðaukans, í samræmi við ákvæði framangreindrar 46. gr. vvl.

Félagið er útgefandi skuldabréfaflokksins HEIMA100646 sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og er því þegar bundið af ákvæðum VII. kafla verðbréfavíðskiptalaga um reglulegar upplýsingar útgefanda, VIII. kafla vvl. um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga, IX. kafla vvl. um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar, XII. kafla vvl. um verðmyndun á skipulegum verðbréfamarkaði og XIII. kafla um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Að auki gilda um starfsemi félagsins reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga sem í gildi eru á hverjum tíma. Núgildandi útgáfa hins síðasttalda er frá 1. janúar 2018.

Vakin er sérstök athygli á því að eftir að viðskipti með hlutabréfin hefjast munu eigendur hlutabréfa í félaginu falla undir ákvæði IX. kafla vvl. um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar, X. kafla sömu laga um yfirtöku auk XI. kafla um tilboðsyfirlit.

Brot á framangreindum lögum og reglum sem um útgefanda gilda eða munu gilda geta valdið honum fjárhagslegum skaða eða orðið þess valdandi að orðspor félagsins bíði hnekki. Viðurlög við brotum á ákvæðum vvl. eru tiltekin í XV. kafla laganna. Þá getur Kauphöllin einnig beitt viðurlögum við brotum á reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem geta meðal annars falist í opinberri áminningu, tímabundinni stöðvun viðskipta með hlutabréf í félaginu, fáviti eða töku hlutabréfa félagsins úr viðskiptum.



2. Veltufé, fjármögnun og skuldastaða

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Heimavalla lýsa því yfir, fyrir hönd útgefanda, að þeir telji veltufé félagsins vera fullnægjandi til að uppfylla þarfir félagsins til næstu tólf mánaða frá staðfestingu lýsingar félagsins dagsettri 23. apríl 2018.

Fjárhagsupplýsingar í þessum kafla 2. *Veltufé, fjármögnun og skuldastaða* eru í samræmi við óendurskoðað og ókannað stjórnendauppgjöri fyrir tímabilið 1. janúar – 28. febrúar 2018. Aðrar fjárhagsupplýsingar Heimavalla sem birtar eru í og eru hluti af lýsingu félagsins, dagsettri þann 23. apríl 2018 eru endurskoðaðir ársreikningar fyrir fjárhagsárin 2015-2017 auk óendurskoðaðs ársfjórðungayfirlits fyrir árið 2017. Reikningarnir, með skýringum, eru birtir í heild sinni í kafla 9. *Ársreikningar Heimavalla 2015-2017* í útgefandalýsingu félagsins, dagsettri þann 23. apríl 2018. Auk þess er fjallað um fjárhag félagsins í kafla 5. *Samandregnar fjárhagsupplýsingar* og kafla 7. *Fjárhagsyfirlit* í framangreindri útgefandalýsingu. Framangreindir kaflar innihalda umfjöllun um eignir félagsins, skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu.

Félagið hyggst efna til almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum í tengslum við töku alls hlutafjár í félaginu til viðskipta. Vakin er athygli á þeim kostnaði sem fellur á félagið í tengslum við sölu hins nýja hlutafjár og fyrirhugaða töku hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar sem nánar er kveðið á um í kafla 3.10. *Áætlað hreint söluandvirði og ráðstöfun þess* og 4.1. *Taka hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar* í verðbréfalýsingu þessari.

Fjármögnun		Skuldastaða	
Skammtímaskuldir		Greiðsluhæfi	
Þar af með ábyrgðum	383 420	Handbært fé	256.910
Þar af með veði	2.829 908	Bundið fé	0
Þar af án ábyrgða eða veða	838.754	Greiðsluhæfi samtals	256.910
Skammtímaskuldir samtals	4.052.082	Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	302.766
Langtímaskuldir		Skammtímaskuldir	
Þar af með ábyrgðum	0	Vaxtaberandi skuldir	3.213.328
Þar af með veði	32.108 816	Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	838.754
Þar af án ábyrgða eða veða	0	Skammtímaskuldir samtals	4.052.082
Langtímaskuldir samtals	32.108.816		
Eigið fé		Langtímaskuldir	
Hlutafé	10.282.420	Vaxtaberandi langtímaskuldir	32.108.816
Yfirverðsreikningur	1.421 218	Tekjuskattsskuldbinding	2.625.912
Bundinn hlutdeildarreikningur	6.047.985		
Óráðstafað eigið fé	0	Langtímaskuldir samtals	34.734.728
Eigið fé samtals	17.751 623		
Samtals fjármögnun	53.912.521	Nettó skuldastaða	38.227.134

Tafla 1: Yfirlit fjármögnunar og skuldastöðu Heimavalla hf. þann 28. febrúar 2018

Utan þeirra skulda og skuldbindinga sem hér að framan eru tilteknað hefur félagið gert leigusamninga vegna húsnæðis að Lág múla 6 og Norðlingabraut 4 í Reykjavík og Flugvallarbraut 937 í Reykjanesbæ. Húsaleiga á ársgrundvelli er 10,4 m.kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding samninganna er 46,6 m.kr. á verðlagi í lok árs 2017.

Félagið hefur gert kaupsamninga um 301 íbúð sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 12.438 m.kr., þar af höfðu 2.482 m.kr. verið greiddar seljendum þann 28. febrúar 2018.



3. Skilmálar og skilyrði útboðsins

Útboðið sem verðbréfalýsing þessi tekur til er almennt útboð, í samræmi við 1. tl. 43. gr. vvl. Þátttaka í útboðinu er opin öllum sem hafa íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997 þó með þeim takmörkunum sem leiða kunna af lögum³.

Í útboðinu verða boðnir til sölu 750.000.000 nýir hlutir í Heimavöllum hf., en gefi eftirspurn í útboðinu tilefni til hefur félagið heimild til að stækka útboðið þannig að seldir hlutir nemi samtals allt að 900.000.000. Hver hlutur í Heimavöllum er að nafnverði 1 króna. Áskriftartímabil útboðsins mun standa yfir dagana 7. og 8. maí 2018. Lágmarksáskrift í útboðinu er 100.000 krónur að kaupverði. Fjárfestar geta valið þrjár áskriftarleiðir í útboðinu, áskriftarbók A, B og C. Áskriftarbækurnar eru ólíkar m.a. hvað varðar stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur.

Markmiðið með útboðinu er að fjölga hluthöfum í félaginu til að það megi uppfylla skilyrði Aðalmarkaðar Kauphallarinnar varðandi dreifingu hlutafjár og fjölda hluthafa. Um ráðstöfun andvirðis útboðsins má lesa í kafla 3.10. *Áætlað hreint söluandvirði í verðbréfalýsingu þessari.*

Útboðið er ekki sölutryggt. Félagið mun falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki fyrir 23. maí 2018 fyrirhugaða umsókn stjórnar Heimavalla um að taka öll hlutabréf útgefin af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Félagið áskilur sér enn fremur rétt til að falla frá útboðinu, fresta því eða framlengja útboðstímabilið hvenær sem er fram að tilkynningu Kauphallarinnar um að hlutabréf í Heimavöllum verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem útgefandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið félagsins með útboðinu náist ekki. Það gæti, svo dæmi séu tekin, verið eitthvað sem varðar útboðið sjálft eða útgefandann, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Verði, af hvaða ástæðum sem er, fallið frá útboðinu verður tilkynnt um það opinberlega og í kjölfarið verða allar skráðar áskriftir í því felldar niður og ógiltar. Í tilviki þess að útboðinu er frestað eða útboðstímabilið framlengt verður auk opinberrar tilkynningar birtur viðauki við verðbréfalýsingu þessa þar sem auk hinnar breyttu tímasetningar útboðsins verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar sem máli gætu skipt fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í Heimavöllum. Í samræmi við 2. mgr. 46. gr. vvl. mun fjárfestum sem skráð hafa sig fyrir hlutabréfum í útboðinu áður en viðaukinn er birtur, gefinn kostur á að falla frá áskrift sinni.

Útgefanda er ekki kunnugt um hvort stórir hluthafar útgefanda, stjórnarmenn eða stjórnendur hyggist skrá sig fyrir hlutum í útboðinu. Þá er útgefanda ekki kunnugt um hvort einhver einn aðili, einstaklingur eða lögaðili, hyggist skrá sig fyrir meira en 5% af heildarhlutafé félagsins né meira en 5% af stærð útboðsins.

3.1. Útgefandi og seljandi hlutafjár

Heimavellir hf.

Kennitala: 440315-1190
Heimilisfang: Lágmúla 6, 108 Reykjavík
Sími: +354 517 3440
Vefur: <http://www.heimavellir.is>

³ Einkum er fjárfestum bent á 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.



3.2. Umsjónaraðili töku til viðskipta

Íslandsbanki hf.

Kennitala: 491008-0160
Heimilisfang: Hagasmára 3, 203 Kópavogi
Sími: +354 440 4000
Vefur: <http://www.islandsbanki.is>

3.3. Söluaðili almenns útboðs

Landsbankinn hf.

Kennitala: 471008-0280
Heimilisfang: Austurstræti 11, 155 Reykjavík
Sími: +354 410 4000
Vefur: <http://www.landsbankinn.is>

Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbóka A og B

Verðbréfa- og lífeyrisráðgjöf
Landsbankans hf.

Sími: +354 410 4040
Tölvupóstfang: fjarmalaradgjof@landsbankinn.is

Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbókar C

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf.

Sími: +354 410 4000
Tölvupóstfang: utbod@landsbankinn.is

3.4. Stærð, skipting og verð í útboði

Heildarfjöldi hluta í Heimavöllum eru 10.282.419.644 hlutir og er hver hlutur ein króna að nafnverði. Félagið hefur gert skuldbindandi samning um sölu á 218.978.102 nýjum hlutum í Heimavöllum til erlends fjárfestingarsjóðs og er samningurinn háður þeim fyrirvara að hlutir í Heimavöllum verðir teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar fyrir 1. júní 2018. Nánar er fjallað um framangreinda hlutafjárukningu í kafla 4.2 *Hlutabréfaflokkurinn*.

Í útboðinu verða boðnir til sölu 750.000.000 nýir hlutir í Heimavöllum. Gefi eftirspurn tilefni til áskilur félagið sér rétt til að taka einhliða ákvörðun, án sérstakrar tilkynningar þar um, um að fjölga nýjum hlutum sem boðnir verða til sölu í útboðinu um allt að 150.000.000 hluti, ásamt því að ákveða með hvaða hætti þeim hlutum verður skipt á milli tilboðsbóka útboðsins. Seldir hlutir í útboðinu geta því numið allt að 900.000.000 nýti félagið framangreinda heimild til stækkunar útboðsins. Verði heimild til að fjölga seldum hlutum í útboðinu ekki nýtt nemur hlutafjárukningin 6,7% af heildarhlutafé félagsins en 7,9% verði hún nýtt að fullu.

Fjárfestar geta valið um þrjár áskriftarleiðir í útboðinu: Tilboðsbók A, tilboðsbók B og tilboðsbók C. Tilboðsbækurnar eru ólíkar m.a. hvað varðar stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur. Helstu skilmála tilboðsbókanna þriggja má lesa hér að neðan og eru fjárfestar hvattir til að lesa þennan þriðja kafla verðbréfalýsingarinnar vel og kynna sér ítarlega skilmála útboðsins.



Af því hlutfé sem boðið er til sölu eru 150.000.000 – 180.000.000 hlutir, allt eftir því hvort stækkunarheimild verður nýtt eða ekki, eða sem svarar til 20% af heildarframboði í útboðinu, ætlaðir þátttakendum í tilboðsbók A. Á samsvarandi hátt eru 225.000.000 – 270.000.000 hlutir, eða sem svarar til 30% af heildarframboði í útboðinu, ætlaðir þátttakendum í tilboðsbók B og 375.000.000 – 450.000.000 hlutir, eða sem svarar til 50% af heildarframboði í útboðinu ætlaðir þátttakendum í tilboðsbók C.

Félagið áskilur sér þó rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A, B og C, hvað varðar heildarstærð hvernar bókar fyrir sig, reynist eftirspurn gefa tilefni til þess þegar til úthlutunar kemur. Nýti félagið sér heimild sína til að stækka útboðið áskilur félagið sér rétt til þess að deila stækkuninni á milli tilboðsbóka eins og eftirspurn gefur tilefni til og að teknu tilliti til markmiða útboðsins án sérstakra tilkynninga eða rökstuðnings þar um.

Ákvörðun verðs í tilboðsbókunum er í samræmi við neðangreint:

Tilboðsbók A: Allir hlutir í tilboðsbók A verða seldir á sama verði. Fjárfestar tilgreina ekki verð í áskrift sinni í tilboðsbók A og eru allar áskriftir sem gerðar eru í tilboðsbók A gerðar á sama verði (hér eftir „útboðsgengi tilboðsbókar A“) sem verður 5% lægra en útboðsgengi tilboðsbókar B, sem verður á verðbilinu 1,38 – 1,71 króna á hlut.

Tilboðsbók B: Tekið er við áskriftum á verðbilinu 1,38 – 1,71 króna á hlut. Allir hlutir í tilboðsbók B verða seldir á sama verði sem verður á framangreindu verðbili (hér eftir „útboðsgengi tilboðsbókar B“). Áskriftum þar sem hámarksgengi er undir útboðsgengi tilboðsbókar B verður hafnað. Útboðsgengi tilboðsbókar B verður ekki ákvarðað hærra en útboðsgengi tilboðsbókar C.

Tilboðsbók C: Tekið verður við áskriftum sem eru á verði sem er að lágmarki 1,38 krónur á hlut. Félagið mun ekki tilgreina hámarksverð í tilboðsbók C. Fjárfestar skulu tilgreina hámarksverð áskriftar sinnar og verða allir hlutir í tilboðsbók C seldir á sama verði (hér eftir „útboðsgengi tilboðsbókar C“). Áskriftum þar sem hámarksgengi er undir útboðsgengi tilboðsbókar C verður hafnað.

	Fjöldi hluta	Lágmarksverð	Andvirði m.v. lágmarksverð
Tilboðsbók A (áskriftir 0,1 - 0,5 m.kr.)	150-180m	1,311	196.650 – 235.980 þús.
Tilboðsbók B (áskriftir 0,55 - 10 m.kr.)	225-270m	1,38	310.500 – 517.500 þús.
Tilboðsbók C (áskriftir yfir 10 m.kr.)	375-450m	1,38	517.500 – 621.000 þús.
Samtals	750-900m		1.024.650 – 1.229.580 þús.

Tafla 2: Skipting tilboðsbóka eftir fjölda boðinna hluta

Heildarsöluandvirði þeirra hluta sem boðnir verða í útboðinu verður því að lágmarki 1.024.650.000 – 1.229.580.000 krónur miðað við lágmarksverð í tilboðsbókum A, B og C og þá skiptingu milli tilboðsbóka sem að framan greinir.

3.5. Skilyrði fyrir þátttöku

Útboðið er markaðsett á Íslandi og er þátttaka í því heimil öllum þeim einstaklingum og lögaðilum sem hafa bæði íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997 með þeim takmörkunum sem af lögum kunna að leiða⁴. Þar af leiðir að einstaklingum sem ekki hafa náð 18 ára aldri sem og þeim einstaklingum og lögaðilum sem ekki ráða búi sínu sjálfir er ekki heimil þátttaka í útboðinu.

3.6. Skráning áskrifta og áskriftartímabil

Tekið verður við áskriftartilboðum frá klukkan 10.00 þann 7. maí 2018 til kl. 16.00 þann 8. maí 2018. Áskriftir sem kann að verða skilað utan þess tímaramma teljast ekki gildar og verða felldar niður.

⁴ Sérstaklega er bent á takmarkanir fyrir eignarhaldi erlendra aðila sbr. 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.

Áskriftum skal skilað í gegnum sérstakan rafrænan áskriftarvef sem aðgengilegur verður fjárfestum á vef Landsbankans, www.landsbankinn.is/utbod-heimavellir, við upphaf útboðsins. Rafræn áskriftarform á áskriftarvef eru eingöngu á íslensku. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi, með þeim undantekningum sem lýst er í kaflanum *Skráning áskrifta* aftar í þessum kafla 3.6. *Skráning áskrifta og áskriftartímabil*, og ekki verður tekið við áskriftum í útboðinu sem innihalda fyrirvara.

Þátttaka í útboðinu er skuldbindandi. Fjárfestir, sem staðfest hefur þátttöku sína hvort heldur sem er í tilboðsbók A, B eða C, getur ekki breytt áskrift eða fallið frá henni nema að til komi einhverjar þær aðstæður sem lýst er í inngangi þessa kafla 3. *Skilmálar og skilyrði útboðsins*.

Söluaðili áskilur sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu eða tryggingar fyrir greiðslu áskrifta frá fjárfestum. Verði fjárfestir ekki við þessari kröfu söluaðila innan þess frests sem gefinn er, áskilur söluaðili, í samráði við útgefanda, sér rétt til að ógilda áskrift viðkomandi fjárfestis að hluta eða í heild. Söluaðili metur einhliða hvort staðfesting á greiðslugetu eða trygging er fullnægjandi. Söluaðili er ekki skuldbundinn til að gefa upp á hverju ákvörðun byggir og mótaðilum gefst ekki kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar. Með staðfestingu á greiðslugetu er t.d. átt við stöðuyfirlit innlánsreiknings í banka eða verðbréfareiknings, staðfesting fjármálastofnunar á fjármögnun eða yfirlýsing frá löggiltum endurskoðanda, eða önnur sú staðfesting sem söluaðili metur nægjanlega. Með tryggingu er t.d. átt við veð í innlánsreikningi í banka eða verðbréfareikningi eða ábyrgðaryfirlýsingu frá fjármálastofnun, eða önnur trygging sem söluaðili metur nægjanlega. Við skilvísu greiðslu fellur trygging niður.

Fjárfestir skal tilgreina þann vörsluaðila sem hann óskar eftir að móttaki þá hluti sem honum kunna að verða afhentir við uppgjör viðskipta. Með vörsluaðila er átt við reikningsstofnun sem hefur gildan aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, (hér eftir „Nasdaq verðbréfamiðstöð“) samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og hlotið hefur starfsleyfi í samræmi við 6. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Landsbankinn mun annast innheimtu og uppgjör vegna útboðsins. Hvorki umsjónaraðili tóku til viðskipta, söluaðili né útgefandi munu leggja kostnað á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér sérstaklega hvort kostnaður muni falla á þá frá öðrum aðilum vegna útboðsins, svo sem vörslugjöld frá þeirri reikningsstofnun sem fjárfestar óska eftir að móttaki þá hluti sem þeim kann að verða úthlutað í útboðinu.

Á áskriftarformi lýsir fjárfestir því yfir að hann:

1. Geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem fólgin er í fjárfestingu í hlutabréfum almennt sem og hlutabréfum í Heimavöllum;
2. Geri sér grein fyrir að áskrift hans sé bæði skuldbindandi og endanleg;
3. Hafi kynnt sér þá skilmála sem um útboðið gilda og settir eru fram í verðbréfalýsingu þessari og að hann hafi kynnt sér þær upplýsingar sem settar eru fram um hlutina og útgefanda þeirra í lýsingu dagsettri þann 23. apríl 2018 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
4. Átti sig á því að hvorki Íslandsbanka né Landsbankanum er skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og fjárfesting í hlutabréfum í Heimavöllum sé viðeigandi fyrir hann og að hann njóti því ekki verndar samkvæmt 16. gr. vvl.;
5. Hafi kynnt sér og skilið reglur Íslandsbanka og Landsbankans um hagsmunaárekstra og að hann sé meðvitaður um alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu Heimavalla dagsettri þann 23. apríl 2018 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
6. Geri sér grein fyrir að hann verður að eiga vörslureikning hjá vörsluaðila til þess að mögulegt sé að afhenda honum þá hluti sem hann kaupir í útboðinu.



Skráning áskrifta

Til að geta skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A, B eða C á áskriftarvef, með einhverjum af eftirfarandi aðgangsauðkennum:

1. Með rafrænum skilríkjum í farsíma; eða
2. með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans⁵, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða
3. með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá söluaðila útboðsins gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili útboðsins metur fullnægjandi.

Að skráningu áskriftar lokinni fær fjárfestir senda staðfestingu á áskriftinni með tölvupósti, á það netfang sem hann tilgreindi á áskriftarformi sínu. Rafræn staðfesting er forsenda fyrir gildri áskrift. Berist hún ekki getur fjárfestir ekki verið viss um að áskrift hans hafi borist og er bent á að hafa samband við söluaðila útboðsins áður en áskriftartímabilinu lýkur, þ.e. fyrir klukkan 16.00 þann 8. maí 2018.

Á áskriftarvefnum skal fjárfestir tilgreina þá fjárhæð sem hann hyggst kaupa hluti fyrir. Sé fjárhæð kaupverðs fjárfestis ekki jafngildi fjölda hluta í heilli tölu verður kaupverðið námundað niður þannig að næsta heila tala hluta náist.

Heimilt er að skrá margar áskriftir fyrir hverja kennitölu í hverja tilboðsbók, nema í tilboðsbók A þar sem eingöngu er heimilt að skrá eina áskrift fyrir hverja kennitölu. Heimilt er að skrá áskriftir í fleiri en eina tilboðsbók.

Almennar áskriftir

Í tilboðsbók A tilgreinir fjárfestir þá fjárhæð sem hann hyggst kaupa hluti fyrir. Allar áskriftir í tilboðsbók A eru gerðar á sama verði, útboðsgengi tilboðsbókar A sem verður ávallt í samræmi við það verð sem tilgreint er í kafla 3.4. *Stærð, skipting og verð í útboði* í verðbréfalýsingu þessari.

Í tilboðsbók B getur fjárfestir í áskrift sinni tilgreint það hámarksverð á hlut sem hann er reiðubúinn að greiða. Verði útboðsgengi hærra en tilgreint hámarksverð verður viðkomandi fjárfesti ekki úthlutað neinum hlut til kaupa í útboðinu. Ef fjárfestir tilgreinir ekki hámarksverð á tilboðsforminu skoðast sú áskrift sem gerð á útboðsgengi tilboðsbókar B. Útboðsgengi tilboðsbókar B verður ávallt í samræmi við það verðbil sem tilgreint er í kafla 3.4. *Stærð, skipting og verð í útboði* í verðbréfalýsingu þessari.

Í tilboðsbók C skal fjárfestir í áskrift sinni tilgreina það verð á hlut sem hann er reiðubúinn að greiða. Verði útboðsgengi í tilboðsbók C hærra en tilgreint verð verður viðkomandi fjárfesti ekki úthlutað neinum hlut til kaupa í útboðinu. Ekkert hámarksverð er í tilboðsbók C, en útboðsgengi í tilboðsbók C verður að lágmarki í samræmi við það sem tilgreint er í kafla 3.4. *Stærð, skipting og verð í útboði* í verðbréfalýsingu þessari.

Viðskiptavakar

Viðskiptavökum verða tryggðir samtals allt að 100.000.000 hlutir í útboðinu, óháð eftirspurn í útboðinu, á útboðsgengi tilboðsbókar B. Áskriftir viðskiptavaka vegna tryggðra hluta í útboðinu verða gerðar í tilboðsbók B og lúta þær ekki sömu skilmálum varðandi hámark áskrifta í tilboðsbók B og aðrar áskriftir, auk þess sem þær verða ekki skertar komi til umframáskriftar í útboðinu. Viðskiptavakar skulu nálgast sérstakt áskriftarform hjá söluaðila vegna framangreindra áskrifta. Viðskiptavakar geta þar að auki skilað áskriftum í allar tilboðsbækur útboðsins í gegnum áskriftarvef útboðsins og gilda engar sérreglur um úthlutun, verð eða aðra skilmála vegna þeirra áskrifta.

Eignastýringaraðilar

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki er gefinn kostur á að skila áskrift í tilboðsbók B fyrir hönd eins eða fleiri fjárfesta á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá söluaðila útboðsins. Söluaðili áskilur sér rétt til þess að gera að skilyrði gildrar áskriftar að eignastýringaraðilar afhendi lista með upplýsingum um nöfn og kennitölur fjárfesta sem standa að baki áskrift sem gerð er á fyrrgreindu áskriftarformi.

⁵ Bent er á að eðlilegt er að það geti tekið nokkrar mínútur fyrir skjalið að berast í netbanka.



Á áskriftarformi lýsir eignastýringaraðili því yfir að hann hafi heimild og fullnægjandi umboð frá fjárfesti til þátttöku í útboðinu fyrir hans hönd, og að viðkomandi fjármálastofnun ábyrgist greiðslu kaupverðs. Úthlutun verður háttað eins og um margar sjálfstæðar áskriftir væri að ræða í samræmi við sundurliðaðar upplýsingar eignastýringaraðila á áskriftarformi varðandi skiptingu áskrifta og fjölda fjárfesta sem að baki áskriftinni standa. Vakin er athygli á því að fjárfestum er heimilt að skila áskrift í eigin nafni auk áskriftar í gegnum eignastýringaraðila.

Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna skráningar áskrifta

Landsbankinn mun veita upplýsingar í tengslum við útboðið sem og tæknilegar upplýsingar er varða áskriftarvefinn í tengslum við það. Upplýsingar verða veittar í síma á milli klukkan 10.00 og 20.00 fyrir áskriftardaginn, þann 7. maí 2018 og á milli klukkan 10.00 og 16.00 síðari áskriftardaginn, þann 8. maí 2018. Upplýsingar um símanúmer Landsbankans má nálgast í kaflanum *Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbóka A, B og C* í verðbréfalýsingu þessari.

Takmörkun á þátttökurétti

Almennum starfsmönnum Heimavalla og aðilum fjárhagslega tengdum þeim, er heimilt að taka þátt í útboðinu með sömu skilmálum og allur almenningur. Eftirfarandi stjórnendur Heimavalla: framkvæmdastjóri, fjármálastjóri og regluvörður og aðilar fjárhagslega tengdir þeim eru bundnir eftirfarandi skilyrðum varðandi þátttöku í útboðinu:

- Hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni;
- Mega eingöngu taka þátt í tilboðsbókum A og B og skoðast áskriftir þeirra sem gerðar á útboðsgengi. Útboðsgengið mun ávallt vera á því verðbili sem tilgreint er í kafla 3.4 *Stærð, skipting og verð í almennu útboði* í verðbréfalýsingu þessari;
- Verða að skila áskriftum sínum fyrir kl. 13.00 fyrsta sölundag útboðsins, þann 7. maí 2018.

Starfsmönnum og stjórnendum Íslandsbanka og aðilum fjárhagslega tengdum þeim, er heimilt að taka þátt í útboðinu með sömu skilmálum og allur almenningur að teknu tilliti til viðeigandi reglna Íslandsbanka um viðskipti starfsmanna með fjármálagerninga, dagsettum 11. janúar 2018.

Starfsmönnum sem falla undir framangreindar reglur ber að leita fyrirfram samþykkis regluvarðar bankans fyrir viðskiptunum. Komi til þess að birta þurfi viðauka við lýsingu félagsins, dagsetta 23. apríl 2018, á útboðstímabilinu er starfsmönnum fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka óheimilt að skrá sig fyrir hlutum í útboðinu þangað til viðaukinn hefur verið staðfestur og löglega birtur.

Starfsmönnum og stjórnendum Landsbankans og aðilum fjárhagslega tengdum þeim, er heimilt að taka þátt í útboðinu með sömu skilmálum og allur almenningur að teknu tilliti til reglna Landsbankans um viðskipti starfsmanna með fjármálagerninga og gjaldeyri. Eftirfarandi starfsmönnum og stjórnendum Landsbankans er þó alfarið óheimil þátttaka í útboðinu: Starfsmönnum Fyrirtækjaráðgjafar, Markaðsviðskipta, Regluvörslu og Innri endurskoðunar. Bankastjóra, yfirlögfræðingi, framkvæmdastjórum sviða og viðskiptastjórum útgefanda ef við á, er einnig óheimilt að taka þátt í útboðinu. Loks er þeim starfsmönnum Upplýsingatækni sem munu koma að vinnu við útboðið óheimilt að taka þátt í því.

Þeir starfsmenn sem heimild hafa til að taka þátt í útboðinu eru bundnir af neðangreindum skilyrðum:

- Hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni;
- Mega eingöngu taka þátt í tilboðsbókum A og B og skoðast áskriftir þeirra sem gerðar á útboðsgengi. Útboðsgengið mun ávallt vera á því verðbili sem tilgreint er í kafla 3.4 *Stærð, skipting og verð í almennu útboði* í verðbréfalýsingu þessari;
- Verða að skila áskriftum sínum fyrir kl. 13.00 fyrsta sölundag útboðsins, þann 7. maí 2018.



3.7. Skerðing áskrifta og úthlutun við umframeftirspurn

Ákvörðun um endanlega stærð útboðsins, skiptingu boðinna hluta milli tilboðsbóka og úthlutun verður í höndum úthlutunarnefndar sem skipuð er fulltrúum seljanda. Starfsmenn söluaðila, Landsbankans, verða úthlutunarnefnd til ráðgjafar varðandi framangreint. Komi til þess að áskriftir sem borist hafa jafngildi fleiri hlutum en þeim sem boðnir eru til sölu í útboðinu getur úthlutunarnefndin annað hvort ákveðið að nýta heimild til stækkunar útboðsins þannig að heildarstærð þess nemi allt að 900.000.000 hlutum og/eða skert áskriftir í útboðinu. Ef kemur til skerðingar á áskriftum gildir eftirfarandi varðandi úthlutun áskrifta.

Í tilboðsbók A eru allar áskriftir gerðar á útboðsgengi tilboðsbókar A og verður áskriftum í tilboðsbók A því ekki hafnað á grundvelli verðs. Leitast verður við að skerða ekki áskriftir í tilboðsbók A undir 100.000 krónur að kaupverði. Komi til skerðingar verður hámark áskrifta fært neðar þar til fjöldi úthlutaðra hluta eftir skerðingu verður jafn þeim fjölda hluta sem úthlutunarnefnd ákveður að bjóða í tilboðsbók A.

Í tilboðsbók B verður öllum áskriftum þar sem hámarksverð er undir endanlegu útboðsgengi í tilboðsbók B hafnað og verður þeim aðilum sem skila slíkum áskriftum ekki úthlutað neinum hlutum á grundvelli þeirra. Komi til skerðingar verður leitast við að skerða ekki áskriftir niður fyrir 550.000 krónur að kaupverði sem jafnframt er lágmarksstærð áskrifta í tilboðsbók B, að öðru leyti verður skerðing hlutfallsleg. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta fært neðar þar til fjöldi úthlutaðra hluta eftir skerðingu verður jafn þeim fjölda hluta sem félagið ákveður að bjóða í tilboðsbók B.

Viðskiptavökum eru tryggðir allt að 100.000.000 hlutir í tilboðsbók B og er þær áskriftir gerðar á sérstökum áskriftarformum. Fyrirgreindar áskriftir viðskiptavaka verða gerðar á útboðsgengi tilboðsbókar B og eru ekki háðar takmörkunum varðandi fjárhæð áskrifta í tilboðsbók B, auk þess sem þær verða ekki skertar þó til umframáskrifta komi í útboðinu.

Í tilboðsbók C verða áskriftir sem eru á eða yfir útboðsgengi í tilboðsbók C samþykktar, þó þannig að ef umframeftirspurn verður í þessum hluta útboðsins verða áskriftir skertar. Við skerðingu í tilboðsbók C verða áskriftir metnar á grundvelli verðs, þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut. Þannig verða áskriftir sem eru yfir útboðsgengi tilboðsbókar C óskertar en þær áskriftir sem eru á útboðsgengi verða skertar hlutfallslega með tilliti til fjárhæðar áskrifta á því gengi.

Jafnvel þótt leitast verði við að skerða áskriftir ekki niður fyrir framangreind mörk áskilur úthlutunarnefnd sér rétt til þess að skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem hún telur æskilegt til að ná fram markmiðum útboðsins. Úthlutunarnefnd áskilur sér enn fremur rétt til þess að hafna öllum áskriftum að hluta til eða í heild án frekari skýringa. Ákvörðun úthlutunarnefndar um skerðingar og úthlutun til fjárfesta er endanleg og hafa fjárfestar ekki rétt á frekari rökstuðningi fyrir úthlutun né geta þeir andmælt ákvörðun um skerðingar og úthlutun.

3.8. Tilkynning um niðurstöðu almenns útboðs

Niðurstöður útboðsins verða birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu í síðasta lagi kl. 16.00 þann 9. maí 2018. Tilkynningin verður jafnframt birt á vef Heimavalla, www.heimavellir.is.

3.9. Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og afhending hluta

Eftir að niðurstaða útboðsins hefur verið tilkynnt opinberlega munu fjárfestar fá senda tilkynningu um úthlutun ásamt greiðslufyrirmælum í tölvupósti, eigi síðar en í lok dags þann 9. maí 2018. Upplýsingarnar verða sendar á það tölvupóstfang sem fjárfestar gefa upp við skráningu á áskrift sinni og ber fjárfestir sjálfur ábyrgð á því tölvupóstfang sé rétt skráð og geti móttekið upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli. Í tilkynningu um úthlutun til fjárfesta mun koma fram að þeir geti nálgast upplýsingar um úthlutun sína í útboðinu á áskriftarvef útboðsins á vefsíðu útboðsins www.landsbankinn.is/utbod-heimavellir með því að nota sömu aðgangsauðkenni og notuð voru við skráningu áskrifta í útboðinu. Greiðslufyrirmæli verða í formi rafrænna innheimtukrafna sem aðgengilegar verða í netbönkum.

Gjaldtagi og eindagi innheimtukrafna vegna útboðsins verður 18. maí 2018.



Innheimtukröfur sem enn eru ógreiddar að eindaga liðnum verða annað hvort felldar niður, og áskriftir og úthlutanir tengdar þeim þá ógiltar eða ráðstafað með öðrum hætti eða innheimtar með fullnægjandi hætti í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar, að viðbættum dráttarvöxtum, sbr. lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, og innheimtukostnaði. Úthlutunarnefnd hefur sjálfðæmi um hvaða leið verður farin.

Landsbankinn hefur milligöngu um móttöku greiðslu og afhendingu hluta vegna útboðsins. Nýir hlutir í Heimavöllum verða gefnir út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar í síðasta lagi þann 23. maí 2018. Afhending hluta fer fram 23. maí 2018 að undangenginni greiðslu samkvæmt greiðslufyrirmælum og verða hlutirnir færðir á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá þeim vörsluaðila sem fjárfestir hefur tilgreint í áskrift sinni. Fjárfestum er bent á að ganga úr skugga að þeir eigi virkan vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem þeir tilgreina í áskrift sinni og að ekki er mögulegt að afhenda hluti til fjárfesta nema þeir eigi vörslureikning.

3.10. Áætlað hreint söluandvirði og ráðstöfun þess

Söluandvirði útboðsins, m.v. að allir hlutir í útboðinu verði seldir á lágmarksverði hvernar tilboðsbókar útboðsins, er 1.024.650.000 – 1.229.580.000 kr. eftir því hvort heimild til stækkunar útboðsins verður nýtt eða ekki. Frá söluandvirðinu dregst kostnaður útgefanda vegna sölu hlutafjárins og töku alls hlutafjár til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar sem er um 92 m.kr. og samanstendur m.a. af hluta þóknunar umsjónaraðila, þóknun söluaðila, kostnaði vegna staðfestingar og birtingar lýsingar, skráningargjöldum Kauphallar og Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og aðkeyptri sérfræðipjónustu í aðdraganda skráningar.

Miðað við að heimild til stækkunar útboðsins verði ekki nýtt og að andvirði útboðsins verði þá 1.024.650.000 kr. m.v. lágmarksverð hvernar tilboðsbókar fyrir sig verður andvirðinu, að fráðregnum áætluðum kostnaði, ráðstafað svo sem að neðan greinir:

<i>Ráðstöfun</i>	<i>Hlutfall</i>	<i>Fjárhæð</i>
Uppgreiðsla skammtímaláns a	44%	380.000 þús.
Uppgreiðsla skammtímaláns b	17%	150.000 þús.
Innborgun á skammtímalán c	19%	169.650 þús.
Greiðsla kaupverðs v/ Jaðarleitis	20%	170.000 þús.
Samtals		869.650 þús.

Ef heimild til stækkunar útboðsins verður að fullu nýtt og miðað við að söluandvirði útboðsins verði 1.229.580. þús.kr. m.v. lágmarksverð hvernar tilboðsbókar fyrir sig verður andvirðinu, að fráðregnum áætluðum kostnaði, ráðstafað svo sem að neðan greinir:

<i>Ráðstöfun</i>	<i>Hlutfall</i>	<i>Fjárhæð</i>
Uppgreiðsla skammtímaláns a	35%	380.000 þús.kr.
Uppgreiðsla skammtímaláns b	14%	150.000 þús.kr.
Innborgun á skammtímalán c	35%	374.580 þús.kr.
Greiðsla kaupverðs v/ v/ Jaðarleitis	16%	170.000 þús.kr.
Samtals		1.074.580 þús.

Áætlað er að öllu söluandvirðinu, óháð fjárhæð, verði að fullu ráðstafað á fjárhagsárinu 2018.



4. Upplýsingar um hlutabréfin og töku þeirra til viðskipta

4.1. Taka hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar

Í kjölfar þess að lýsing Heimavalla hf., sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi hyggst stjórn útgefanda óska eftir því, með formlegri umsókn, að öll útgefin hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir.

Taka hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er háð því að félagið uppfylli öll skilyrði Kauphallarinnar þar að lútandi, þ.m.t. um eignarhald almennra fjárfesta og fjölda hluthafa, sem ekki verður endanlega ljóst fyrr en að loknu almennu útboði. Kveðið er á um skilyrði um hlutafjárdreifingu í *Reglum Kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga* dagsettum 1. janúar 2018, en samkvæmt þeim skulu skilyrði fyrir nægjanlegu framboði og eftirspurn vera fyrir hendi til að stuðla að eðlilegri verðmyndun. Þá er einnig kveðið á um að nægjanlega mörg hlutabréf skuli vera í eigu almennra fjárfesta og að félagið skuli hafa nægjanlegan fjölda hluthafa. Í skilningi fyrrgreindra reglna telst nægjanlegur fjöldi hlutabréfa vera í eigu almennra fjárfesta þegar 25% hlutabréfa innan sama flokks tilheyra slíkum aðilum. Fjöldi hluthafa telst nægjanlegur ef a.m.k. 500 hluthafar eiga hlutabréf að markaðsvirði u.þ.b. 100.000 krónur hver. Með almennum fjárfesti er átt við fjárfesti sem ekki er innherji, aðili fjárhagslega tengdur innherja, móður- eða dótturfélag eða aðili sem á meira en sem nemur 10% af hlutafé félagsins. Við útreikning á hlutum sem ekki eru í eigu almennra fjárfesta eru teknir með hlutir í eigu hluthafa sem hafa skuldbundið sig til að selja ekki hluti sína til lengri tíma. Á dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar eru fyrir hendi söluhömlur á alls 6,1% hlutafjár í Heimavöllum. Söluhömlurnar falla niður þann 15. maí 2018 og er útgefanda er ekki kunnugt um að neinar söluhömlur á hlutum í útgefanda verði í gildi á fyrirhugaðri dagsetningu töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Kauphallarinnar um hlutafjárdreifingu með almennum útboði á nýjum hlutum í Heimavöllum. Í útboðinu verða boðnir til sölu 750.000.000 nýrra hluta í Heimavöllum. Heimilt er að fjölga nýjum hlutum sem boðnir verða til sölu í útboðinu gefi eftirspurn tilefni til þannig að heildarstærð útboðsins getur verið allt að 900.000.000 hluta. Útboðið er almennt útboð í skilningi 1. tl. 43. gr. vvl. Útboðið fer fram dagana 7. og 8. maí 2018 og munu niðurstöður útboðsins liggja fyrir í síðasta lagi kl. 16.00 þann 9. maí 2018.

Í kjölfar birtingar lýsingar Heimavalla mun Kauphöllin taka til meðferðar fyrirhugaða umsókn Heimavalla um að hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Samþykki Kauphöllin þá umsókn Heimavalla mun Kauphöllin tilkynna þar um og er gert ráð fyrir því að slíkt samþykki verði með fyrirvara um hlutafjárdreifingu. Hafi öll framangreind skilyrði verið uppfyllt að afloknu útboði mun Kauphöllin tilkynna um fyrsta dag viðskipta með hluti í Heimavöllum og verður slík tilkynning birt með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

Félagið mun falla frá útboðinu ef Kauphöllin samþykkir ekki fyrir 23. maí 2018 fyrirhugaða umsókn stjórnar Heimavalla um að taka öll hlutabréf útgefin af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Komi til þess verður tafarlaust haft samband við þá fjárfesta sem greitt hafa greiðsluseðla og þeim endurgreitt. Athygli er vakin á nánari umfjöllun um markmið félagsins með útboðinu og áskilinn rétt þess til að falla frá, fresta eða framlengja áskriftartímabil útboðsins í inngangi kafla 3 *Skilmálar og skilyrði útboðsins* í verðbréfalýsingu þessari.

Með töku hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar má búast við að stuðlað verði að dreifðara eignarhaldi á félaginu en ella og auknum seljanleika á hlutabréfum í því. Þá hefur félagið jafnframt aukna möguleika til fjármögnunar standi það frammi fyrir fjárfestingatækifærum í framtíðinni sem talin eru arðbær fyrir hluthafa félagsins.

Heimavallir bera allan kostnað sem hlýst af sölu hlutafjárins og töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 155 m.kr. og samanstendur af þóknun til umsýjónar- og söluaðila, kostnaði við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnaði við töku hlutabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Kauphallar, kostnaði við útgáfu hlutabréfanna í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, þóknunum vegna áreiðanleikakannana ásamt öðrum kostnaði í beinum tengslum við töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.



4.2. Hlutabréfaflokkurinn

Útgefnir hlutir í Heimavöllum eru 10.282.419.644, hver að nafnvirði ein íslensk króna og er heildarhlutafé félagsins því 10.282.419.644 kr. Allir útgefnir hlutir í félaginu eru greiddir. Allir hlutir í Heimavöllum tilheyra sama flokki og eru þeir allir jafnrétt háir samkvæmt samþykktum félagsins. Engar takmarkanir eru á framsali hlutanna og engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.

Þann 7. febrúar 2018 samþykkti hluthafafundur Heimavalla heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 3.000.000.000 að nafnvirði sem bjóða skyldi til sölu í almennu útboði í tengslum við töku alls hlutafjár í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Endanleg hækkun hlutafjár ræðst ekki fyrr en að útboðinu afloknu. Heimildin, að því marki sem hún verður ekki nýtt í útboðinu, fellur niður.

Þann 20. mars 2018 samþykkti hluthafafundur Heimavalla hækkun hlutafjár um allt að kr. 250.000.000 til að efna skuldbindandi samning um sölu á nýjum hlutum til erlends fjárfestingasjóðs (hér eftir „EF“). Fjöldi nýrra hluta samkvæmt samningi þessum er 218.978.102 eða sem nemur 2,13% eignarhlut m.v. skráð hlutafé félagsins fyrir viðskiptin. Viðskiptin eru gerð með fyrirvara um að allt hlutafé í félaginu verði tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar eigi síðar en 1. júní 2018. Uppgjör viðskiptanna og afhending hlutanna til EF mun fara fram samhliða uppgjöri á sölu nýs hlutafjár í framangreindu almennu útboði. Á sama tíma verður ljóst hver endanlegur eignarhlutur EF í félaginu verður. Kaupverð í framangreindum viðskiptum er 300 m.kr. Heimildin, að því marki sem hún er ekki nýtt, fellur niður.

Heimavellir eiga enga eigin hluti en skv. 8. gr. gildandi samþykktu félagsins, dagsettum 13. apríl 2018, er félaginu heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa en óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft. Engin heimild frá hluthafafundi til kaupa á eigin hlutum er til staðar í núgildandi samþykktum félagsins.

Hlutabréf félagsins eru rafrænt skráð nafnbref hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð og eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir réttindum sem skráð eru með rafbréfi eða framselja slík viðskiptabréf. Öll viðskipti með slík viðskiptabréf eru ógild. Eigendaskipti og framkvæmd þeirra skal vera samkvæmt ákvæðum framangreindra laga. Hluthafi getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eignarhald sitt. Útskrift frá verðbréfamiðstöð telst fullnægjandi grundvöllur hlutaskrár í samræmi við ákvæði laga nr. 131/1997 og samþykktir félagsins.

Samþykki Kauphöll að taka hlutabréf útgefin af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar mun auðkenni þeirra hjá Kauphöll og hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð verða HEIMA. ISIN númer þeirra er IS0000028413.

Viðskiptavakt

Útgefandi hefur gert samninga við Landsbankann og Kviku banka hf. um viðskiptavakt á hlutum í Heimavöllum hf. frá því að hlutirnir eru teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Viðskiptavakarnir munu annast viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá félaginu.

Báðir bankarnir munu setja fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland. Hjá hverjum viðskiptavaka skal stærð kaup- og sölutilboða að lágmarki nema 5.000.000 hlutum á hvorri hlið en viðskiptavaki ákveður gengi hluta í hverju tilboði. Munur kaup- og söluverðs er að hámarki 1,5% og breyting frá síðasta verði skal ekki vera meiri en 3,0%. Breytist verð á hlutum útgefanda innan dagsins um meira en 10,0% er viðskiptavaka heimilt að auka hámarksmun kaup- og sölutilboða það sem eftir er dagsins í allt að 3,0%. Sé gengið að tilboði viðskiptavaka skal viðskiptavaki leggja fram nýtt tilboð innan 15 mínútna. Eigi viðskiptavaki viðskipti með hluti í útgefanda fyrir meira en 40.000.000 hluti í sjálfvirkri pörun innan dags, þá fellur niður skilyrði um viðskiptavakt innan þess dags.

Samningarnir eru uppsegjanlegir með allt að 30 daga fyrirvara af hálfu útgefanda og viðskiptavaka.



4.3. Réttindi tengd hlutabréfum í Heimavöllum

Samkvæmt 15. gr. gildandi samþykktu félagsins fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu hlutafjár í félaginu, atkvæðisréttur er því jafn hlutfallslegri eign hvers hluthafa. Hluti í félaginu má selja eða veðsetja nema að annað leiði af lögum. Í samræmi við ákvæði 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög (hér eftir „hlutafélagalaga“) hafa hluthafar forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Hluthafafundur getur þó, samkvæmt ákvæðum 5. gr., vikið frá forgangsrétti hluthafa með því atkvæðamagni sem þarf til breytinga á samþykktum félagsins.

4.4. Arðgreiðslur

Ákvörðun um meðferð hagnaðar eða taps félagsins frá liðnu reikningsári skal taka á aðalfundi félagsins sem haldinn skal fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Aðalfundur ákveður gjalddaga arðs til hluthafa, og verður hann að vera innan sex mánaða frá fundinum, í samræmi við ákvæði XII. kafla hlutafélagalaga. Aðalfundur ákveður einnig arðleysisdag. Arðs má vitja á skrifstofu félagsins allt að fjórum árum eftir gjalddaga, að öðrum kosti fellur hann til félagsins.

Rétt til arðs eiga handhafar hluta sem skráðir eru í hlutaskrá félagsins á arðsréttindadegi svo sem hann er ákveðinn af stjórn hverju sinni. Vakin er athygli á því að það er á ábyrgð hluthafa að tryggja að aðsetur þeirra sé rétt skráð í hlutaskrá félagsins.

Stjórn Heimavalla hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar til að stækka eignasafn félagsins og bæta rekstur þess. Í því skyni stefnir félagið að reglubundnum arðgreiðslum þegar að rekstur félagsins er kominn í jafnvægi. Félagið hyggst ekki kaupa eigin hlutabréf að sinni.

4.5. Yfirtökuskylda

Í X. kafla vvl. er kveðið á um skyldur þeirra sem með beinum eða óbeinum hætti hafa náð yfirráðum yfir félögum sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Með yfirráðum er átt við þegar aðili, og eftir atvikum þeir sem hann er í samstarfi við, hefur:

1. samanlagt eignast að lágmarki 30% atkvæðisréttar í félaginu;
2. á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir að lágmarki 30% atkvæða í félaginu; eða
3. öðlast rétt til að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar félagsins.

Komi til þess að einhver aðili öðlist yfirráð yfir félagi sem tekið hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal hann innan fjögurra vikna, eftir að yfirráðum er náð eða að hann hafi mátt vita að yfirráðum væri náð, gera öðrum hluthöfum viðkomandi félags yfirtökutilboð. Skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama flokki hlutafjár sömu skilmála. Skal verð það sem sett er fram í yfirtökutilboðinu að lágmarki svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi, eða aðilar sem hann er í samstarfi við, hefur greitt fyrir hluti sem hann hefur eignast í viðkomandi félagi á næstliðnum sex mánuðum áður en yfirtökutilboðið er sett fram. Þá skal tilboðsverðið einnig að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð var með hluti í téðu félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Bent er á að fari einhver aðili, ýmist einn eða í samstarfi við aðra, með yfirráð í Heimavöllum þegar félagið er tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar myndast ekki yfirtökuskylda samkvæmt ákvæðum 7. mgr. 100. gr. vvl, enda auki sá aðili ekki við hlut sinn í kjölfar töku hlutabréfanna til viðskipta. Komi til þess að viðkomandi aðili minnki eignarhlut sinn og auki hann aftur síðar skapast hins vegar yfirtökuskylda.

Um stærstu hluthafa Heimavalla má lesa í kafla 6.7. *Hluthafar í útgefandalýsingu* Heimvalla, dagsettri 23. apríl 2018.



4.6. Innlausn, slit eða samruni

Samkvæmt samþykktum Heimavalla verða hluthafar hvorki með félagssamþykktum né breytingum á þeim skyldaðir til að sæta innlausn á hlutum sínum.

Í 24. gr. hlutafélagalaga er kveðið á um að eigi hluthafi meira en níu tíundu hluta hlutafjár í félagi og ráði hann yfir samsvarandi atkvæðamagni geti stjórn félagsins og hluthafinn í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Að sama skapi getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar að sömu skilyrðum uppfylltum. Fyrirgreind ákvæði hlutafélagalaga gilda um öll hlutafélög, þar með talið útgefanda.

Í 110. gr. vvl. er kveðið á um samsvarandi innlausnarrétt í tengslum við yfirtökuskyldur. Eru ákvæði þessara tveggja laga samræmd, þ.e. komi til þess að hluthafi eignist meira en níu tíundu hluta hlutafjár í félagi og að hann ráði samsvarandi atkvæðamagni skapast innlausnarréttur til handa viðkomandi hluthafa og jafnframt réttur til handa öðrum hluthöfum um að krefjast innlausnar hluta sinna. Fyrirgreint ákvæði vvl. byrjar að gilda við töku hlutabréfa útgefanda til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og gildir svo lengi sem hlutabréf útgefanda eru hluti af skipulegum verðbréfamarkaði.

Kveðið er á um félagsslit í 26. gr. samþykktu Heimavalla. Til að ákvörðun hluthafafundar um félagsslit sé gild þarf atkvæði tveggja þriðju hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti tveimur þriðju hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun á eignum þess og skuldum.

Að öðru leyti skulu slit eða samruni Heimavalla við annað félag eða önnur félög fara, eftir atvikum, fram í samræmi við ákvæði XIII. og XIV. kafla hlutafélagalaga.

4.7. Skattaleg atriði

Skattlagning hluta í Heimavöllum er samkvæmt gildandi íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Fjárfestum er eindregið ráðlagt að leita sér ráðgjafar frá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu áhrif fjárfesting í hlutabréfum kann að hafa hverju sinni, þ.m.t. áhrif tvísköttunarsamninga og erlendra laga og reglna. Í þessum kafla verðbréfalýsingarinnar, 4.7. *Skattaleg atriði*, er samantekt sem tæpir á helstu atriðum núgildandi íslenskrar skattalöggjafar. Samantektin er ekki tæmandi.

Heimavöllir munu ekki eiga milligöngu um greiðslu neinna skatta, staðgreiðslu, frádráttar eða annarra opinberra gjalda í tengslum við viðskipti með hlutabréf í félaginu utan þess sem lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, lög nr. 46/1987 um staðgreiðslu opinberra gjalda, auk annarra laga sem nú þegar gilda eða kunna að taka gildi kveða á um.

Arðgreiðslur

Samkvæmt ákvæðum laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur ber Heimavöllum skylda til að halda eftir og standa skil á staðgreiðslu fjármagnstekjuskatts af arðgreiðslum bæði til einstaklinga og lögaðila sem búsettir eru og hafa skattskyldu á Íslandi. Skal skatthlutfallið sem haldið er eftir taka mið af væntu skatthlutfalli þess sem tekur við arðgreiðslunni. Gildandi hlutfall fjármagnstekjuskatts einstaklinga og flestra lögaðila er 22% við staðfestingu lýsingar þessarar. Bent er á að 150.000 kr. frítekjumark af vaxtatekjum einstaklinga tekur ekki til arðgreiðslna.

Vakin er athygli á því að flestum skattskyldum lögaðilum er heimilt að færa frádrátt á skattframtal sitt sem nemur fjárhæð arðgreiðslunnar samkvæmt ákvæðum 9. tl. 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Við álagningu Ríkisskattstjóra fá slíkir lögaðilar endurgreidda áður afdregna staðgreiðslu fjármagnstekjuskatts reynist álagður skattur lögaðilans lægri en sú fjárhæð sem haldið var eftir.

Heimavöllum ber einnig skylda til að halda eftir og standa skil á staðgreiðslu fjármagnstekjuskatts af arðgreiðslum til einstaklinga með búsetu utan Íslands. Líkt og með einstaklinga búsetta hér á landi er núgildandi hlutfall fjármagnstekjuskatts einstaklinga með búsetu utan Íslands 22%.



Fjármagnstekjuskattsskylda erlendra lögaðila er 22% við staðfestingu lýsingar þessarar. Sé erlendur lögaðili hins vegar með heimilisfesti innan evrópska efnahagssvæðisins skapast samsvarandi réttur til frádráttar á skattframtali og í tilfalli innlendra lögaðila. Þeim er með öðrum orðum heimilt að færa frádrátt á skattframtali sínu sem leiðir til þess að skattskylda lækki eða jafnvel hverfi að fullu.

Bent er á að ákvæði tvísköttunarsamninga kunna að breyta staðgreiðsluhlutfalli arðs eða eftir atvikum því að unnt sé að sækja leiðréttingar á þegar innheimtri staðgreiðslu. Vísað er til vefs Fjármálaráðuneytisins um þá tvísköttunarsamninga sem eru í gildi á hverjum tíma.

Söluhagnaður

Söluhagnaður hlutabréfa einstaklinga og lögaðila sem búsettir og skattskyldir eru á Íslandi er skattskyldur. Söluhagnaður er skilgreindur sem söluverð hlutabréfa að frádregnu upphaflegu kaupverði þessara sömu hlutabréfa og beinum kostnaði við sölu, sbr. ákvæði 20. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt.

Skatthlutfall einstaklinga sem búsettir og skattskyldir eru á Íslandi er 22% við birtingu lýsingar þessarar. Einstaklingum er þó heimilt að jafna tap vegna sölu hlutabréfa á móti hagnaði af sölu annarra hlutabréfa. Slík jöfnun þarf þó alltaf að eiga sér stað innan sama almanaksárs. Óheimilt er að yfirfæra tap vegna sölu hlutabréfa á móti framtíðarhagnaði af sölu annarra hlutabréfa. Þá er bent á að 150.000 kr. frítekjumark af vaxtatekjum einstaklinga tekur ekki til söluhagnaðar.

Lögaðilar sem heimilisfastir og skattskyldir eru á Íslandi bera, við staðfestingu lýsingar þessarar, 22% skattskyldu á söluhagnað hlutabréfa. Slíkir aðilar geta þó í flestum tilfellum fært frádrátt á skattframtal sitt sem nemur fjárhæð söluhagnaðar og þannig komist hjá raunskattlagningu.

Söluhagnaður einstaklinga sem búsettir eru erlendis er skattskyldur á Íslandi. Skatthlutfall slíkra einstaklinga er, líkt og gildir um einstaklinga sem búa hérlandis, 22% við staðfestingu lýsingar þessarar.

Staðgreiðsluskattur leggst á hagnað erlendra lögaðila vegna sölu á íslenskum hlutabréfum. Er skatthlutfall þeirra 22% við staðfestingu lýsingar þessara. Erlendum lögaðilum með heimilisfesti innan evrópska efnahagssvæðisins er þó heimilt að færa frádrátt á skattframtal sitt á móti skattskyldum söluhagnaði og þannig lækka eða eyða að fullu skattskyldu sinni.

Bent er á að ákvæði tvísköttunarsamninga kunna að breyta skatthlutfalli vegna söluhagnaðar eða eftir atvikum því að unnt sé að sækja leiðréttingar á þegar innheimtum skatttekjum. Vísað er til vefs Fjármálaráðuneytisins um þá tvísköttunarsamninga sem í gildi eru á hverjum tíma.



5. Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu Heimavalla, dagsettri þann 23. apríl 2018 og varðar almennt útboð á hlutabréfum í Heimavöllum og fyrirhugaða beiðni stjórnar félagsins um töku hlutabréfa í því til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Framangreint mun fara fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars vvl. og reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög í samræmi við ákvæði EES samningsins. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, III og XXII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* útgefna af Kauphöll Íslands 1. janúar 2018.

Fjármálaeftirlitið hefur farið yfir og staðfest lýsinguna sem samanstendur af þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu og samantekt öll dagsett þann 23. apríl 2018. Lýsingin er á íslensku og gefin út rafrænt. Lýsingin er aðgengileg á vef útgefanda, www.heimavellir.is/fjarfestar en fjárfestar geta pantað prentuð eintök hjá félaginu í gegnum netfangið fjarfestar@heimavellir.is sér að kostnaðarlausu.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem fjárfestum eru nauðsynlegar til þess að geta metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur Heimavalla sem og þau réttindi sem fylgja hlutabréfum í félaginu sem boðin verða til sölu í almennu útboði dagana 7. og 8. maí 2018. Upplýsingar í lýsingunni má ekki skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða loforð um ávöxtun fjármuna, af hálfu Heimavalla, umsjónaraðilans Íslandsbanka eða söluaðilans Landsbankans.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu og ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingu útgefanda dagsettri 23. apríl 2018 áður en ákvörðun um fjárfestingu í hlutum í Heimavalla er tekin. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem máli kunna að skipta fyrir rekstur félagsins, atvinnugrein þess og virði hlutafjár útgefna af því, en þeim er lýst í kafla 1. *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari og í kafla 1. *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Heimavalla dagsettri 23. apríl 2018. Fjárfestum er bent á að gera sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í hlutum í Heimavöllum. Hver fjárfestir skal byggja ákvörðun um fjárfestinguna á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á hlutabréfum í Heimavöllum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í hlutum í Heimavöllum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti. Hvorki Íslandsbanka né Landsbankanum er skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í Heimavöllum séu viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar því ekki verndar skv. 16. gr. verðbréfaviðskiptalaga.

Athygli fjárfesta er vakin á reglum sem gilda um fjárfestingar vegna nýs innstreymis erlends gjaldeyris í skilningi stafliðar m) í 13. gr. laga nr. 87/1992 um gjaldeyrismál. Tilkynna ber um nýfjárfestingu til Seðlabanka Íslands innan þriggja vikna frá því að nýju innstreymi erlends gjaldeyris er skipt í innlendan gjaldeyri og um endurfjárfestingu innan viku frá því að hún er gerð, sbr. 4. og 7. mgr. stafliðar m) í 13. gr. fyrrgreindra laga. Fjárfestum sem framangreint gildir um er bent á að bankar og fjármálastofnanir aðstoða fjárfesta varðandi framangreindar tilkynningar til Seðlabanka Íslands.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á undirritunardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á hlutabréfunum, og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur eða, ef við á, þegar viðskipti á Aðalmarkaði Kauphallarinnar hefjast, mun félagið útbúa viðauka við lýsingu sem greinir frá viðkomandi atriðum, sbr. 1. mgr. 46. gr. vvl. Skal viðaukinn staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan sjö virkra daga og hann birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í því tilfelli að gera þurfi viðauka við lýsingu skulu fjárfestar, sem hafa skráð sig fyrir hlutabréfum áður en viðaukinn er birtur, hafa rétt til að falla frá áskrift sinni, eða eftir atvikum kaupum, í að lágmarki tvo virka daga frá birtingu viðaukans.



Lýsingu þessari má ekki dreifa eða miðla á nokkurn hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. Hvorki Heimavellir, Íslandsbanki né Landsbankinn eru skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni.

5.1. Ábyrgir aðilar

Yfirlýsing stjórnarformanns og framkvæmdastjóra fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, fyrir hönd útgefanda, lýsa hér með yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

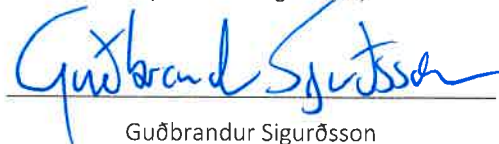
Reykjavík, 23. apríl 2018

Fyrir hönd stjórnar útgefanda,



Magnús Magnússon,
Formaður stjórnar

Fyrir hönd útgefanda,



Guðbrandur Sigurðsson
Framkvæmdastjóri

5.2. Umsjónaraðilar og aðrir ráðgjafar

Umsjónaraðili með fyrirhugaðri töku hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 203 Kópavogi. Söluaðili almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum er Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur verið útgefanda til ráðgjafar meðal annars hvað varðar gerð lýsingarinnar sem byggir á gögnum og upplýsingum frá félaginu. Landsbankinn hefur verið útgefanda til ráðgjafar hvað varðar tilhögun almenns útboðs og gerð fjárfestakynningar. Til grundvallar því efni sem ráðgjafar hafa unnið fyrir félagið í tengslum við framangreint liggja samstæðuársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2015, 2016 og 2017, niðurstöðuskýrslur fjárhagslegra, lagalegra og tæknilegra áreiðanleikakannana auk upplýsinga frá stjórnendum og stjórn félagsins.

Fjárhags- og skattaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Heimavöllum af Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík. Könnunin féll samstæða Heimavalla. Könnunin náði til fjárhagsáranna 2015 og 2016, fyrstu sex mánaða ársins 2017 auk þess sem valdir þættir voru kannaðir fyrir allt árið 2017. Umfang könnunarinnar var ákveðið af félaginu og takmarkaðist við þá þætti sem að mati stjórnenda og stjórnar hafa sannanleg áhrif á rekstur félagsins auk þess sem það er háð ýmsum takmörkunum og fyrirvörum, s.s. m.t.t.



lágmarksfjárhæða þeirra hagsmuna sem skoðaðir voru. Ekki er hægt að útiloka að atriði sem skipta máli fyrir Heimavelli í tengslum við almennt útboð á hlutafé í félaginu hafi fallið utan ramma könnunarinnar. Könnuninni er ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til fjárfesta varðandi kaup á hlutafé í Heimavöllum.

Lagaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd á Heimavöllum af Atlantik Legal Services ehf., kt. 550113-1200, Höfðatorgi, 105 Reykjavík. Undir könnunina féll samstæða Heimavalla. Könnunin náði til tímabilsins 25. febrúar til ársloka 2015, ársins 2016 og fyrri árshefmings 2017. Umfang könnunarinnar var ákveðið af félaginu og takmarkaðist við þá þætti sem að mati stjórnenda og stjórnar hafa sannanleg áhrif á rekstur félagsins auk þess sem það er háð ýmsum takmörkunum og fyrirvörum, s.s. m.t.t. lágmarksfjárhæða þeirra hagsmuna sem skoðaðir voru. Ekki er hægt að útiloka að atriði sem skipta máli fyrir Heimavelli í tengslum við almennt útboð á hlutafé í félaginu hafi fallið utan ramma könnunarinnar. Könnuninni er ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til fjárfesta varðandi kaup á hlutafé í Heimavöllum.

Tæknileg áreiðanleikakönnun á völdum eignum félagsins var framkvæmd af Ferli ehf., kt. 630678-0809, Mörkinni 1, 108 Reykjavík. Könnunin var framkvæmd í maí og júní 2017. Valdar voru af handahófi nokkrar af þeim 159 byggingum sem Heimavelli áttu fleiri en þrjár íbúðir í. Könnuninni var ætlað að gefa nokkra hugmynd um það í fyrsta lagi hvort ástand þess sem skoðað var væri innan eðlilegra marka með tilliti til aldurs, notkunar og staðsetningar og hvort viðhaldi hafi verið og sé sinnt sem skyldi og í öðru lagi hvort ráðast þurfi í umfangsmiklar viðhaldsaðgerðir. Um var að ræða sjónskoðun eingöngu en ekki athugun á hönnun eða skoðun á efnisvali, útfærslum eða ástandi og virkni einstakra lagna eða lagnakerfa. Ekki má líta á niðurstöður könnunarinnar, sem einungis tekur til hluta eignasafnsins, sem almenna lýsingu á ástandi alls eignasafnsins heldur miklu frekar að skoðunin gefi vissar vísbendingar um það hvers megi vænta varðandi almennt ástand eignasafnsins og hvernig viðhaldi þess hefur verið sinnt gegnum árin. Umfang könnunarinnar var ákveðið af félaginu. Ekki er hægt að útiloka að atriði sem skipta máli fyrir Heimavelli í tengslum við almennt útboð á hlutafé í félaginu hafi fallið utan ramma könnunarinnar. Könnuninni er ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til fjárfesta varðandi kaup á hlutafé í Heimavöllum.

5.3. Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstra

Athygli er vakin á neðangreindum hagsmunum Íslandsbanka og Landsbankans vegna Heimavalla.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með fyrirhugaðri töku hlutabréfa í Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í því felst meðal annars umsjón með gerð lýsingar og annarra nauðsynlegra gagna í tengslum við uppfyllingu skráningarskilyrða Aðalmarkaðar Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka fær greidda þóknun frá Heimavöllum vegna þessa. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og Íslandsbanka.

Landsbankinn er söluaðili almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum. Landsbankinn þiggur þóknun frá félaginu vegna sölu og markaðssetningar útboðsins. Landsbankinn er annar tveggja viðskiptavaka með hlutabréf í Heimavöllum og þiggur þóknun fyrir þá þjónustu. Þá er Landsbankinn meðal lánveitanda félagsins. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og Landsbankans.

Hvorki Íslandsbanka né Landsbankann ber skylda til að meta né hefur metið hvort þátttaka í hlutafjárútboði Heimavalla, sem fram fer dagana 7. og 8. maí 2018, sé viðeigandi fyrir þá fjárfesta sem óska þess að taka þátt í útboðinu. Fjárfestar njóta ekki verndar skv. 16. gr. vvl. í tengslum við þátttöku sína í útboðinu.

Í samræmi við 8. gr. vvl. hafa Íslandsbanki og Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Fjárfestum er bent á að kynna sér reglurnar sem er að finna á vefslóðunum <http://islandsbanki.is/library/Skrar/hagsmunareglur.pdf> og https://bankinn.landsbankinn.is/Uploads/documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf



6. Skilgreiningar og skammstafanir

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Aðalmarkaðurinn er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi 2. gr. laga nr. 110/2007, um kauphallir, nema annað megí skilja af samhenginu.
Arion banki hf.	vísar til Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.
Atlantik Legal Services ehf.	vísar til Atlantik Legal Services ehf., kt. 550113-1200, Höfðatorgi, 105 Reykjavík.
Áskrift	vísar til áskriftar fyrir kaupum á hlutafé í útboði Heimavalla og inniheldur þá fjárhæð sem áskrifandi óskar eftir að kaupa hlutabréf í Heimavöllum fyrir.
Ernst & Young ehf.	vísar til Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík.
Ferill ehf.	vísar til Ferlis ehf., kt. 630678-0809, Mörkinni 1, 108 Reykjavík.
Heimavellir, útgefandi og félagið	vísar til Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík.
Íslandsbanki og umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
Kauphöllin	vísar til Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Kvika banki hf.	vísar til Kviku banka hf., kt. 540502-2930, Borgartúni 25, 105 Reykjavík.
Landsbankinn og söluaðili	vísar til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík..
Lýsingin	vísar til lýsingar þessarar sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu og samantekt dagsettum þann 23. apríl 2018.
Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	vísar til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Samstæða útgefanda og samstæða Heimavalla	vísar sameiginlega til félaganna Heimavalla hf. og 17 dótturfélaga þess, Heimvalla I ehf. - Heimavalla XIX ehf., sbr. skilgreiningu í þessum kafla 6. <i>Skilgreiningar og skammstafanir</i> .
Stjórn	vísar til stjórnar Heimavalla hf.
Tilboðsbók A	vísar til þess hluta útboðsins þar sem hámarksáskrift er kr. 500.000 að kaupverði.
Tilboðsbók B	vísar til þess hluta útboðsins þar sem lágmarksáskrift er kr. 550.000 að kaupverði og hámarksáskrift er 10 m.kr. að kaupverði.
Tilboðsbók C	vísar til þess hluta útboðsins þar sem lágmarksáskrift er yfir 10 m.kr. að kaupverði.
Útboð og útboðið	vísar til almenns útboðs á nýjum hlutum í Heimavöllum hf. sem fram fer dagana 7. og 8. maí 2018.



Útboðsgengi tilboðsbókar A	vísar til endanlegs verðs á hvern hlut sem hlutir í Heimavöllum verða seldir á í tilboðsbók A og ákvarðað verður að útboði loknu og tilkynnt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu eigi síðar en kl. 16.00 þann 9. maí 2018.
Útboðsgengi tilboðsbókar B	vísar til endanlegs verðs á hvern hlut sem hlutir í Heimavöllum verða seldir á í tilboðsbók B og ákvarðað verður að útboði loknu og tilkynnt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu eigi síðar en kl. 16.00 þann 9. maí 2018.
Útboðsgengi tilboðsbókar C	vísar til endanlegs verðs á hvern hlut sem hlutir í Heimavöllum verða seldir á í tilboðsbók C og ákvarðað verður að útboði loknu og tilkynnt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu eigi síðar en kl. 16.00 þann 9. maí 2018.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Heimavalla, dags. þann 22.apríl 2018.
Úthlutunarnefnd	vísar til nefndar seljanda sem hefur heimild stjórnar félagsins til að taka ákvörðun um endanlegan fjölda seldra hluta í útboðinu, úthlutun hluta að afloknu útboði, sölugengi í hverri tilboðsbók og skerðingu komi til umframáskrifta í útboðinu. Landsbankinn sem söluaðili í útboðinu er úthlutunarnefnd til ráðgjafar varðandi framangreint.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar hluta í Heimavöllum, dags. þann 23. apríl 2018.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

Þegar vísað er til tiltekinna klukkustunda í verðbréfalýsingu þessari skal það túlkað sem tilvísun til tímasetninga að Greenwich Mean Time, sem er íslenskur staðartími.

Skammstafanir

EF	Erlendur Fjárfestingasjóður
ehf.	Einkahlutafélag
hf.	Hlutafélag
kr.	Íslenskar krónur, lögeyrir á Íslandi
kt.	Kennitala
m.kr.	Milljónir íslenskra króna
slhf.	Samlagshlutafélag
vvl.	verðbréfavíðskiptalög, þ.e. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti





Útgefandalýsing

23. apríl 2018

Efnisyfirlit

1.	Áhættupættir	5
1.1.	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	5
1.2.	Áhætta tengd starfsemi og rekstri Heimavalla	6
1.3.	Áhætta tengd eignasafni Heimavalla	10
1.4.	Fjárhagsáhætta	12
1.5.	Skattaleg áhætta	14
1.6.	Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum.....	15
2.	Tilkynning til fjárfesta.....	17
2.1.	Yfirlýsing útgefanda.....	18
2.2.	Endurskoðendur.....	18
2.3.	Yfirlýsing endurskoðanda	18
2.4.	Ráðgjafar	19
2.5.	Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	19
2.6.	Upplýsingar frá þriðja aðila	19
2.7.	Skjöl til sýnis	19
2.8.	Skilgreiningar og skammstafanir	20
3.	Heimavellir hf.	22
3.1.	Um Heimavelli	22
3.2.	Starfsemi og skipulag	22
3.3.	Saga og þróun félagsins.....	24
3.4.	Eignasafn Heimavalla	25
4.	Starfsemi og markaðir.....	29
4.1.	Húsnæðismarkaðurinn.....	29
4.2.	Íbúðaleigumarkaður á Íslandi.....	30
4.3.	Tækifærið til þróunar langtímaleigumarkaðar.....	31
4.4.	Framtíðarsýn og stefnumarkandi áherslur Heimavalla	32
5.	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	34
5.1.	Rekstrarreikningur.....	34
5.2.	Efnahagsreikningur	35
5.3.	Sjóðstreymisyfirlit.....	36
5.4.	Lykiltölur	37
6.	Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og hluthafar	38
6.1.	Stjórnarhættir.....	38
6.2.	Stjórn	41
6.3.	Framkvæmdastjórn	44
6.4.	Hæfi stjórnarmanna og stjórnenda.....	45



6.5.	Tengdir aðilar	46
6.6.	Hlutfé	47
6.7.	Hluthafar	47
7.	Fjárhagsyfirlit.....	49
7.1.	Þróun og horfur	49
7.2.	Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eftir reikningsskiladag	53
7.3.	Tekjur.....	53
7.4.	Kostnaður	53
7.5.	Ársfjórðungayfirlit 2017	56
7.6.	Eignir.....	56
7.7.	Skuldir	59
7.8.	Eigið fé	61
7.9.	Sjóðstreymi.....	61
7.10.	Skattur	62
8.	Samþykktir Heimavalla	63
9.	Ársreikningar Heimavalla 2015 -2017	73
10.	Gangvirðismat PwC	141



Listi yfir töflur

Tafla 1: Sundurliðun krafna, staða í lok hvers fjárhagsárs	7
Tafla 2: Þróun stöðugilda Heimavalla 2015-2017	24
Tafla 3: Lykiltölur eignasafns Heimavalla 31. desember 2017	25
Tafla 4: Viðhaldskostnaður árin 2015-2017	28
Tafla 5: Greiðslur og hlunnindi stjórnar og framkvæmdastjórnar árið 2017. Fjárhæðir eru í þús. kr.	46
Tafla 6: Viðskipti Heimavalla við tengda aðila 2015-2017	47
Tafla 7: Þróun hlutafjár í útgefanda frá stofnun	47
Tafla 8: Hluthafar útgefanda á dagsetningu lýsingar þessarar	48
Tafla 9: Tekjuáætlun Heimavalla 2018-2020	51
Tafla 10: Kostnaðaráætlun og EBITDA spá Heimavalla 2018-2020	52
Tafla 11: Áætlun um samsetningu og virði eignasafns Heimavalla 2018-2020	52
Tafla 12: Lykiltölur leigutekna	53
Tafla 13: Sundurliðun rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna	54
Tafla 14: Sundurliðun á skrifstofu- og stjórnunarkostnaði	54
Tafla 15: Lykiltölur NOI	54
Tafla 16: Sundurliðun fjármagnstekna og -gjalda	55
Tafla 17: Yfirlit um afkomu ársfjórðunga á árinu 2017 (óendurskoðað)	56
Tafla 18: Bókfært virði fjárfestingareigna - sundurliðun	56
Tafla 19: Þróun fjárfestingareigna 2015 – 2017	57
Tafla 20: Yfirlit um breytingar á fasteigna- og brunabótamati eignasafnsins	57
Tafla 21: Helstu forsendur virðismatslíkans við mat eigna í lok áráanna 2015-2017	58
Tafla 22: Aldursgreining viðskipta- og skammtímakrafna	59
Tafla 23: Virðisýrnnun krafna	59
Tafla 24: Vaxtaberandi skuldir	59
Tafla 25: Sundurliðun vaxtaberandi langtímaskulda	60
Tafla 26: Afborganir vaxtaberandi skulda	60
Tafla 27: Sundurliðun skulda við tengd félög, viðskiptaskulda og annarra skammtímaskulda	60
Tafla 28: Eiginfjárfýrlit 25.2.2015 – 31.12.2017	61
Tafla 29: Sundurliðun á handbæru fé	62
Tafla 30: Virkur tekjuskattur Heimavalla 2015-2017	62
Tafla 31: Yfirlit um tekjuskattskuldbindingu í árslok áráanna 2015-2017	63
Tafla 32: Yfirlit um yfirfæranlegt skattalegt tap	63

Listi yfir myndir

Mynd 1: Félagarit samstæðu Heimavalla m.v. 31. desember 2017	23
Mynd 2: Skipurit Heimavalla	23
Mynd 3: Lykiláfangar í þróun og sögu félagsins	24
Mynd 4: Fjöldi íbúða eftir landshlutum	26
Mynd 5: Hlutfall íbúa í völdum löndum Evrópu sem bjuggu í leiguhúsnaði 2014	29
Mynd 6: Yfirlit um stærð og aðila á íslenskum leigumarkaði (1F 2018)	30
Mynd 7: Þróun fjölda íbúða í eignasafni Heimavalla frá stofnun til ársloka 2017	50
Mynd 8: Yfirlit um nýbyggingar Heimavalla sem koma til afhendingar fram til ársloka 2019	51



1. Áhættuþættir

Hér á eftir er lýst þeim áhættuþáttum sem Heimavellir hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir „Heimavellir“, „félagið“, „útgefandi“ og „samstæðan“) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um félagið, virði hlutabréfa í því og þá atvinnugrein sem það starfar innan.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á hlutabréfum útgefnum af Heimavöllum („hlutabréfin“), eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem fjallað er um í útgefandalýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu félagsins og samantekt (sameiginlega einnig nefnt „lýsingin“), allt dagsett 23. apríl 2018, sem og viðaukum við lýsinguna ef til þess kæmi, og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Samkvæmt bestu vitund útgefanda inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari ásamt kafla 1. *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 23. apríl 2018 lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í hlutabréfunum. Heimavellir geta ekki metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir, sem hér er fjallað um, muni hafa áhrif á starfsemi félagsins. Sá möguleiki er ennfremur fyrir hendi að virði hlutabréfa í félaginu geti tekið breytingum vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættuþátta.

Bent er á að útgefandi hefur gefið út skuldabréfaflokk, HEIMA100646, sem tekinn hefur verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („Kauphöllin“). Af því leiðir að útgefandi er þegar skuldbundinn til að hlíta kröfum um upplýsingagiöf með opinberum tilkynningum á evrópska efnahagssvæðinu í samræmi við upplýsingaskyldu útgefanda skráðra skuldabréfa en auknar kröfur eru um upplýsingaskyldu samfara töku hlutabréfa félagsins til viðskipta. Um upplýsingaskylduna fer samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti (hér eftir „vli“), nánar tiltekið VI. kafla þeirra laga sem og í *Reglum fyrir útgefendur fjármálagæringa* útgefnum af Kauphöllinni þann 1. janúar 2018.

Félaginu er ekki kunnugt um neina aðra stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega, peningalega eða stjórnmálalega stefnu eða þætti sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Heimavalla. Umfjöllun um þessa þætti í lýsingunni er samkvæmt bestu vitund útgefanda tæmandi, en þó er ekki hægt að útiloka að í framtíðinni komi til nýir áhættuþættir sem nú eru ýmist ekki þekktir eða eiga ekki við um félagið á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla útgefandalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði hlutabréfa í útgefanda.

1.1. Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, launaþróun, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Heimavalla og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði með íbúðarhúsnæði og þar með leiguverð og nýtingarhlutföll leigufélaga á borð við Heimavelli. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka Heimavalla og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning íslensku krónunnar hefur áhrif á verðbólgu á Íslandi. Há og/eða langvarandi verðbólga rýrir kaupmátt sem getur haft áhrif á greiðslugetu leigutaka. Verðbólga hefur enn fremur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með á rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu neysluverðs og breytast í takti við verðlag í hverjum mánuði. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Heimavalla.



1.2. Áhætta tengd starfsemi og rekstri Heimavalla

Tekjamyndun, leigusamningar og leigutakar

Starfsemi félagsins er mörkuð af húsaleigulögum nr. 36/1994 („húsaleigulög“) með síðari breytingum. Allir leigusamningar félagsins eru skriflegir og taka á réttindum og skyldum aðila. Algengast er að leigusamningar séu tímabundnir og leigutími sé tólf mánuðir í senn. Félagið býður þó upp á ótímabundna samninga sem þá eru með sex mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti en uppsagnarfrestur lengist skv. lögum í tólf mánuði¹ hafi leigusamband aðila með ótímabundinn samning staðið lengur en eitt ár. Meðalleigutími tímabundinna samninga félagsins var 10 mánuðir m.v. 31. desember 2017, hlutfall slíkra samninga af heildarfjölda leigusamninga var 78% m.v. sömu dagsetningu.

Val á leigutökum Heimavalla er í höndum starfsmanna útleigusviðs félagsins þar sem starfa löggiltir leigumiðlarar. Mat á leigutökum fylgir fastmótuðu verklagi sem er endurskoðað reglulega. Allar eignir sem koma inn til útleigu eru auglýstar á samfélagsmiðlum og heimasíðu félagsins. Hefðbundinn umsóknarfrestur er fimm dagar. Að þeim tíma loknum er valið úr umsækjendum þar sem litið er til ýmissa þátta svo sem greiðslugetu og sakaskráningar og er þeim aðila sem boðin er íbúð til leigu flett upp í vanskilaskrá (VOG Creditinfo Lánstrausts hf.) og staða viðkomandi skoðuð. Áður en gengið er frá leigusamningi þurfa leigjendur annað hvort að reiða fram tryggingu sem er jöfn þriggja mánaða leigu eða útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni².

Heimavellir bera áhættu af vanefndum leigutaka á þeim skyldum sem þeir bera skv. leigusamningi. Ef leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift, skv. fyrirfram skilgreindu verklagi. Helstu vanefndir eru vanefnd á greiðslu leigu eða öðrum gjöldum skv. samningi, brot á umgengnisskyldum og spjöll á húsnæðinu. Spjöll á húsnæði í eigu félagsins geta leitt til kostnaðar við endurstandsetningu svo unnt sé að koma viðkomandi eign í útleiguhæft ástand að nýju. Í alvarlegri tilfellum gæti félagið þurfið að leita atbeina dómstóla og sýslumanns við að ná yfirráðum yfir húseign í tengslum við vanefnd á leigusamningi. Slíkt ferli er tíma- og kostnaðarsamt og fer einungis fram að undangengnu innheimtufarli. Þrátt fyrir að leigutaka beri skv. samningi að greiða innheimtukostnað sem fylgir vanskilum getur komið til þess að innheimtu- og lögfræðikostnaður lendi á félaginu.

Vanefndir svo sem að framan er lýst myndu hafa neikvæð áhrif á tekjur Heimavalla. Stöðu viðskiptakrafna m.v. 31. desember 2017 má sjá í kaflanum *Mótaðila- og lánsáhætta* hér að aftan.

Leiguverð

Markaðsleiga íbúðarhúsnæðis er ráðandi þáttur í tekjum og afkomu félagsins. Markaðsleiga ræðst af margvíslegum þáttum svo sem framboði og eftirspurn húsnæðis, byggingarkostnaði, fasteignaverði, sköttum, verði og framboði lóða og launaþróun á almennum vinnumarkaði. Ekki er hægt að ábyrgjast að þær forsendur sem félagið leggur til grundvallar ákvörðunar um leiguverð haldist óbreyttar öllum stundum sem leitt gæti til lakari afkomu af eignasafni félagsins en reiknað var með. Leiguverð hefur almennt séð hækkað mikið undanfarin misseri, í takti við hækkun húsnæðisverðs og skort á framboði húsnæðis, einkum á stór-höfuðborgarsvæðinu. Ekki er þó hægt að útiloka að leiguverð þróist með óhagstæðum hætti fyrir Heimavelli með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á tekjur félagsins og virðismat fasteigna í þess eigu. Lækkun markaðsleiguverðs myndi veikja samningsstöðu gagnvart núverandi og nýjum leigutökum og auka útleiguáhættu. Að sama skapi myndi hækkun markaðsleiguverðs styrkja samningsstöðuna og auka virði fasteignisafnsins. Bent er á að skv. samningsformi Heimavalla fylgir leigugjald almennt³ þróun vísitölu neysluverðs (VNV) og uppreiknast mánaðarlega. Þá er mikill meirihluti samninga félagsins tímabundinn og kemur því til endurskoðunar með mjög reglubundnum hætti.

¹ Sbr. 28. gr. laga nr. 63/2016 um breytingu á húsaleigulögum nr. 36/1994.

² Félagið hefur þó tekið við eignasöfnum þar sem tryggingar hafa ekki í öllum tilfellum verið reiddar fram. Við slíkar aðstæður er framlagning tryggingar óumsemjanleg krafa við endurnýjun leigusamnings.

³ Í einhverjum tilfellum eru slík ákvæði ekki inni í eldri samningum sem félagið hefur yfirtekið við kaup. En því er þá undantekningarlaust breytt við endurnýjun samnings.



Útleiguáhætta

Það er stefna Heimavalla að byggja upp fjölbreytt og eftirsóknarvert eignasafn íbúðarhúsnæðis víðsvegar um Ísland þó áherslan liggja á höfuðborgarsvæðinu næstu misserin. Heildarfjöldi íbúða í rekstri félagsins telur 1.968 í lok desember 2017, þar af voru 1.953 í útleiguhæfu ástandi. Félagið leigir eignir til einstaklinga, lögaðila og sveitarfélaga og dreifast þær um landið allt, þó þannig að um 75% af tekjum félagsins á árinu 2017 komu frá íbúðum staðsettum á suðvesturhorninu⁴. Þrátt fyrir að eftirspurn eftir lausum íbúðum hafi verið töluvert umfram framboð síðustu misseri er það engin trygging fyrir því að slíkt verði raunin til allrar framtíðar. Takist félaginu ekki að leigja eignir sínar út eða semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum hefði það áhrif á tekjur, afkomu og virði eigna félagsins. Rétt er þó í þessu samhengi að benda á að vægi hvernar eignar í eignasafninu er óverulegt. Ef hins vegar um væri að ræða margar eignir og langvarandi ástand gæti slíkt haft áhrif á tekjur félagsins, verðmæti eigna þess, og/eða getu þess til að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar.

Mótaðila- og lánsáhætta

Heimavallir bera áhættu af fjárhagslegu tapi ef viðskiptamenn, þ.e. leigutakar eða mótaðilar í fjármálagerningum, standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar gagnvart félaginu eða ef tryggingar leigutaka nægja ekki til að mæta gjaldföllum skuldbindingum þeirra og/eða öðrum kröfum þeim á hendur. Þann 31. desember 2017 áttu Heimavallir alls 1.968 íbúðir. Fjöldi gildra leigusamninga var 1.899. Viðskiptakröfur félagsins eru að langmestu leyti leigugreiðslur frá fjölda leigutaka og vægi hvers þeirra því lítið. Félagið telur áhættudreifingu viðskiptamanna vera innan ásættanlegra marka. Mestu mögulegu tapsáhættu Heimavalla vegna lánsáhættu má sjá sundurliðaða í töflu 1.

	2017	2016	2015
<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	<i>31.12.</i>	<i>31.12.</i>	<i>31.12.</i>
Viðskiptakröfur	25.986	64.964	7.565
Handbært fé ⁵	155.932	201.907	145.230
Aðrar skammtímakröfur	296.389	41.636	72.525
Skuldabréfaeign ⁶	3.970	5.886	4.647

Tafla 1: Sundurliðun krafna, staða í lok hvers fjárhagsárs

Sé reikningur fyrir leigu ekki greiddur innan 10 daga frá eindaga fer hann í milliinnheimtu. Viðskiptakröfur eru metnar á uppgjörstæði og er niðurfærsla framkvæmd fyrir áætlaðri virðisrýrnun eftir því sem þörf er talin. Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á reynslu samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 14.363 þús.kr. í árslok 2017 eða sem nam 0,46% af leigutekjum ársins. Félagið bendir á að niðurfærsluhlutfall ársins 2016 (3,2%) litaðist mjög af örum vexti og yfirtöku á eldri eignasöfnum þar sem verklag í þessum málum hafði verið annað en það sem Heimavallir fylgir í sínum rekstri.

Opinber gjöld og lóðarleiga

Útgefandi greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan þess síðasttalda er ákveðið hlutfall af fasteigna- og lóðarmati hvernar eignar eða ákvarðað samkvæmt gjaldskrá sveitarfélags og getur tekið breytingum, hvort heldur með breytingum á fasteignamati eða breytinga á gjaldskrá. Brunatryggingar eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Þrátt fyrir að það sé stefna félagsins að allir leigusamningar þess innihaldi stöðluð ákvæði sem heimila breytingar á leigugjaldi með hliðsjón af álagningu þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga er ekki hægt að tryggja að hækkunum á þeim verði ávallt hægt að mæta með samsvarandi hækkun leigugjalds án tafar. Ef Heimavallir þurfa tímabundið að taka á sig slíka hækkun, án þess að geta hækkað leigugjald á móti, myndi það hafa áhrif á tekjur félagsins og afkomu.

⁴ 1.431 af 1.968 íbúðum eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu eða að hámarki í u.þ.b. 45 mínútna akstursfjarlægð þaðan.

⁵ Handbært fé innifelur m.a. tryggingafé leigutaka sem er í vörslu félagsins en ekki eigu þess.

⁶ Um er að ræða skuldabréf sem Heimavallir eignuðust við kaup á dótturfélagi. Að auki inniheldur talan vangoldna leigu sem breytt hefur verið í skuldabréf.



Tjónsáhætta og váttryggingar

Rekstur á safni íbúðarhúsnæðis hefur í för með sér margvíslega tjónsáhættu sem stafað getur af lélegri umgengni eða frágangi, ónógu eða lélegu viðhaldi, göllum, skemmdarverkum, slysum, jarðvegsröskun, óveðri eða náttúruhamförum. Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda, tapaðra leigutekna, orðsporsmissis eða skaðabótamála, allt eftir eðli tjónsins.

Heimavellir eru váttryggðir gegn tjóni að því marki sem félagið telur unnt og skynsamlegt. Auk lögbundinna brunatrygginga hefur félagið keypt húseigendatryggingar, stjórnendatryggingar og starfsábyrgðartryggingar leigumiðlara. Þrátt fyrir það er ekki hægt að ábyrgjast að váttryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð tryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilvikum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem váttryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar. Þá er bent á að félagið hefur ekki keypt rekstrarstöðvunartryggingu.

Viðhald, rekstur fasteigna, endurbætur og öryggismál

Útgefandi gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað eignasafnsins („fjárfestingareigna“) með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti fasteigna hans sé við haldið. Hluta viðhalds er sinnt af starfsmönnum fasteignaumsjónar félagsins meðan öðrum þáttum, þ.m.t. ræstingum sameigna, garðyrkju og snjómokstri er útvistað til þriðja aðila skv. samningi. Leigjendur taka almennt við íbúðum nýmáluðum og ber almennt séð að skila húsnæðinu í sama ástandi. Að öðru leyti fer almennt um skiptingu viðhalds og skyldur leigutaka skv. IV. kafla húsaleigulaga. Ástand eigna er almennt séð gott en ekki er hægt að útiloka að innan eignasafnsins leynist gallar svo sem gengur og gerist með íbúðarhúsnæði almennt. Ekki er hægt að fullyrða að viðhalds- eða endurbótaverkefnum sem félagið tekst á hendur muni alltaf ljúka innan tilskilins framkvæmdatíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Margar ástæður geta legið að baki töfum eða auknum kostnaði og til þess gæti komið að félagið þurfi að bæta leigutökum upp fyrir ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna. Auk áhrifa á kostnað geta tafir haft áhrif á áætlað tekjustreymi félagsins af útleigu viðkomandi eigna(r).

Heimavellir leggja mikla áherslu á að öryggismál séu eins og best verður á kosið í öllum útleigðum íbúðum félagsins. Með því leitast félagið við að koma í veg fyrir tjón eða slys sem rekja mætti til yfirsjónar eða vanrækslu félagsins og gæti bakað því skaðabótaskyldu. Félagið hefur útbúið ítarlega öryggishandbók, innleitt skriflega öryggisstefnu og skilgreint verklag við vinnu sem starfsfólki ber að kynna sér og fara að í einu og öllu. Heimavellir eru með húseigendatryggingar fyrir allar eignir sínar og eru skilmálar þeirra hefðbundnir. Váttryggjandi félagsins er Sjóvá hf.

Starfsmenn fasteignaumsjónar gera skoðun á hverri eign skv. skilgreindum lista áður en hún er afhent nýjum leigjanda. Leigjandi er viðstaddur skoðun, fær afhent fræðsluefni um öryggismál og hefur eftir það fjórar vikur til að gera athugasemdir og krefjast úrbóta. Allar íbúðir Heimavalla eru útbúnar slökkvitæki, eldvarnarteppe og reykskynjurum og eru tækin endurnýjuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda. Leigjendur fá sjálfvirka áminningu um að skipta út rafhlöðum í reykskynjurum árlega.

Í einhverjum tilvikum kunna framkvæmdir sem ráðast þarf í að vera leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því sem vísu að leyfi fáið fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni.

Áhætta tengd útivistun verkefna

Heimavellir útvista hluta viðhalds og rekstrar fasteigna til þriðja aðila skv. samningum. Af því leiðir að félagið hefur ekki jafngóða yfirsýn yfir kostnað, skilvirkni eða gæði vinnu og það hefur verið væru þessi verkefni innt af hendi af starfsmönnum félagsins. Þá er sú hættu fyrir hendi að útvistuð þjónusta sé ekki í samræmi við gerða samninga. Félagið útvistar verkefnum tengdum viðhaldi, rekstri, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Þá tók félagið að auki yfir samning um ákveðna umsýslu og viðhaldsþjónustu eigna á Ásbrú. Ekki er hægt að útiloka að félagið kunni að verða fyrir viðbótarkostnaði vegna útivistunar verkefna félagsins til þriðja aðila.



Stjórnvaldsaðgerðir og -ákvæðanir

Húsnæðismál eru mikilvægur málaflokkur og skipan þeirra getur orðið að bitbeini á vettvangi ríkis og sveitarfélaga. Ákvæðanir og stefna stjórnvalda í húsnæðismálum, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Heimavalla. Dæmi um slíkt væri ef hömlur væru settar á breytingu leiguverðs eða ef aðal- eða deiliskipulag einstakra sveitarfélaga samræmist ekki áætlunum Heimavalla um nýbyggingar eða gera ráð fyrir öðru skipulagi á svæði þar sem eignir félagsins eru fyrir. Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.

Verktöf

Heimavellir kaupa hvort tveggja tilbúnar íbúðir, þ.e. á eftirmarkaði, sem og íbúðir sem félagið lætur byggja sérstaklega fyrir sig og eru afhentar félaginu tilbúnar til búsetu. Sú hættu er fyrir hendi að verktöf, til dæmis vegna veðurfars, slysa, mistaka, náttúruhamfara eða vanefnda byggingaraðila leiði til frestunar afhendingar á nýjum íbúðum. Þá getur töf stafað af því að byggingaraðili glímir við alvarlega manneklu í starfsemi sinni eða hefur lent í fjárhagsvandráðum. Dráttur á afhendingu íbúða sem félagið hyggst leigja út myndi að öðru óbreyttu leiða til seinkunar á áætluðu tekjuflæði til félagsins. Við gjaldþrot byggingarverktaka á félagið á hættu að tapa útborgun sinni, að hluta eða öllu leyti. Verð íbúða eru í sumum tilfellum tengd bygginga- eða neysluverðsvisitölu. Verðbóluskot, t.d. í tengslum við sveiflur á gengisskráningu íslensku krónunnar, gæti hækkað verð til félagsins. Ekki er hægt að ábyrgjast að félagið geti velt slíkri verðhækkun út í leiguverð án tafar, t.d. á tímum þar sem mikið framboð væri á leiguhúsnæði.

Allir samningar Heimavalla um kaup á fasteignum eru gerðir skv. lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Heimavellir leggja allt kapp á að vinna með traustum byggingaraðilum og fylgist félagið vel með framvindu framkvæmda á byggingartímanum og dreifir greiðslum sínum í samræmi við hana.

Áhætta tengd stjórnun, starfsmannahaldi og starfsreglum

Árangursríkur rekstur sérhvers félags byggir m.a. á stjórnun, skipulagi, ferlum og þeirri þekkingu sem býr innan félagsins. Hæft starfsfólk stuðlar að góðum vinnubrögðum, góðri nýtingu á mannauði, farsælum samskiptum við viðskiptavinum og dregur úr hættu á mistökum. Heimavellir eru lítið félag með litla yfirbyggingu. Heildarfjöldi starfsmanna félagsins þann 31. desember 2017 var 19 í 18,5 stöðugildum, þar af starfa 9 við viðhald og umsjón fasteigna⁷ félagsins. Stefna Heimavalla er að vera með litla yfirbyggingu og nýta sem best stærðarhagkvæmni í rekstri. Af þessu leiðir að rými til mikillar sérhæfingar starfa er af skornum skammti og mikilvægi hvers starfsmanns, og álag, í yfirstjórn er mikið. Félagið er því viðkvæmt fyrir því að lykilstarfsmenn séu frá vinnu í lengri tíma, svo sem vegna veikinda, eða ef starfslok þeirra ber að með litlum fyrirvara. Heimavellir leggja sig fram um að vera góður vinnustaður og hafa það að stefnu sinni að laða til sín gott starfsfólk. Félagið getur þó ekki ábyrgt að það muni alltaf hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki og stjórnendum.

Orðsporsáhætta

Félagið getur borið skaða af ef orðspor þess bíður hnekki vegna umtals eða atburða sem eru tengdir félaginu, starfsmönnum þess eða atvinnugreininni. Dæmi um slíka umræðu gæti verið rangar viðskiptaákvæðanir, mistök, óviðunandi viðbrögð við umkvörtunum leigutaka eða ófullnægjandi ástand öryggismála í íbúðum sem félagið leigir út eða aðrir ófyrirséðir atburðir.

Íbúðarleigufélög af stærðargráðu Heimavalla eru tiltölulega ný af nálinni á Íslandi. Heimavellir kappkosta að vera virkur þátttakandi í viðburðum og umfjöllun um leigumarkaðinn á Íslandi með það að markmiði að fræða og upplýsa um starfsemi sína og markmið. Félagið leggur afar ríka áherslu á að öryggismál séu með því sem best verður á kosið í þeim eignum sem það á og rekur og hefur m.a. innleitt sérstakar úttektir við afhendingu eigna þar sem öryggismál eru sérstaklega yfirfarin með hverjum leigutaka.

Félagið hefur innleitt verkferla í kringum móttöku ábendinga og kvartana til að tryggja sem besta afgreiðslu í þeim efnum. Þá leggur félagið mikið upp úr því að vera í góðum samskiptum við leigutaka og hefur í því skyni látið framkvæma þjónustukannanir þeirra á meðal til að tryggja sem best að félagið sé upplýst um helstu tækifæri til úrbóta. Nýjasta

⁷ Félagið útvisar nokkrum stórum þáttum fasteignasamskiptum, þ.e. ræstingum sameigna, garðyrkju og snjómokstri.



Þjónustukönnun félagsins var framkvæmd í desember 2017. Í þeim tilvikum sem óánægju gætir hafa Heimavellir fengið leyfi til að hafa beint samband við viðkomandi leigutaka til að vinna að lausn mála. Með þessu telja Heimavellir að lágmörkuð sé áhætta af því að óánægðir leigutakar efni til opinberrar umræðu til dæmis á samfélagsmiðlum eða í fjölmiðlum.

Þrátt fyrir viðleitni félagsins í þá veru að lágmarka hættuna á því að orðspor félagsins bíði skaða er ekki hægt að útiloka að það verði fyrir slíku tjóni. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins. Hann getur þó falið öðrum að tjá sig fyrir hönd félagsins í tilteknum málum og þá kann félagið í einhverjum tilfellum að leita utankomandi ráðgjafar varðandi almannatengsl.

Áhætta tengd stefnumótun og áætlanagerð

Stefnumótunaráhætta er sú áhætta að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi, svo sem lagabreytingum eða breytttri samkeppnisstöðu, leiði til rekstrartaps eða lækkunar hagnaðar félagsins. Áhætta tengd áætlanagerð er sú áhætta að þær forsendur sem félagið byggir rekstraráætlun sína á reynist verulega frábrugðnar því sem verður raunin. Heimavellir byggja áætlanagerð sína á sömu forsendum og stjórnendur beita við mat á fjárhagsliðum í tengslum við gerð árs- og árshlutareikninga. Þetta mat og ályktanir byggja á væntingum sem eru endurmetnar byggt á reynslu og öðrum staðreyndum.

Áhætta tengd upplýsingatækni

Heimavellir nýta margvíslegan tölvu- og hugbúnað í starfsemi sinni. Fjárhags- og upplýsingakerfi eru sniðin að þörfum lykilstarfsmanna fyrir upplýsingar úr kerfunum. Tenging er á milli kerfa sem halda utan um leigusamninga annars vegar og fjárhagsgögn hins vegar. Árás á eða önnur bilun í tölvu- og upplýsingakerfum eða röng notkun þeirra, hvort sem er fyrir gáleysi eða af ásetningi, geta haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, svo sem ef af því leiddi seinkun á innheimtu leigutekna eða missir viðskiptasambanda. Upplýsingatæknipjónustu, viðhaldi hug- og vélbúnaðar og vefumsjón er úthýst til þriðju aðila sem eru m.a. viðurkenndir samstarfsaðilar Microsoft (fjárhagskerfi) og vottaðir skv. alþjóðlegum staðli um upplýsingaöryggi ISO 27001 (vefur og leiguumsjónarkerfi).

1.3. Áhætta tengd eignasafni Heimavalla

Verð íbúðarhúsnæðis og mat á fjárfestingareignum

Útgefandi ber áhættu af þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis, hvort sem er vegna almennra efnahagsskilyrða, vaxtastigs, breytinga á fjármögnunarmöguleikum eða stefnumótandi aðgerða stjórnvalda. Virði íbúðarhúsnæðis, líkt og annars húsnæðis, tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis. Þannig er alþekkt að þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis sé mjög ólík eftir staðsetningu eignanna, hvort sem er milli einstakra hverfa á höfuðborgarsvæðinu eða á milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar.

Heimavellir meta gangvirði fasteigna (fjárfestingareigna) sinna tvisvar á ári, í árs- og hálfársuppgjöri sínu, og er matið unnið í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Við mat gangvirðis er byggt á forsendum sem að einhverju leyti eru háðar mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni, þ.m.t. leiguverði íbúðarhúsnæðis á almennum markaði. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum félagsins og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi.

Útgefandi bendir á að til þess getur komið að gangvirði eignanna endurspegli ekki endursöluvirði þeirra á frjálsum markaði. Þetta er vegna þess að við mat á gangvirði skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli er beitt tekjumatsaðferð sem felur í sér núvirðingu framtíðarsjóðstreymis (leigutekna) eignanna. Við verðlagningu fasteigna á almennum frjálsum fasteignamarkaði er verðlagning hins vegar mun háðari öðrum, eftir atvikum huglægum, þáttum. Að sama skapi bendir útgefandi á að samskonar munur getur verið á matsvirði eignanna og brunabótamati þeirra. Af framangreindu má ráða að til þess gæti komið að andvirði eignanna við sölu í tengslum við veðkall eða við útgreiðslu brunabóta væri lægra en sem nemur bókfærðu virði þeirra. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna samstæðu hans sem lýst er í kafla 3.4. *Eignasafn Heimavalla* í útgefandalýsingu þessari haldist óbreytt. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga félagsins.



Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um verðmat íbúðarhúsnæðis og fasteignamarkaðinn fyrir íbúðarhúsnæði auk þeirrar virðismatsaðferðar sem beitt er og lýst er að hér að ofan áður en ákvörðun um fjárfestingu í hlutabréfum útgefnunum af Heimavöllum er tekin.

Leiguíbúðalán

Stór hluti af núverandi fjármögnun samstæðu Heimavalla er í formi lána frá Íbúðalánasjóði sem veitt hafa verið á grundvelli VIII. kafla laga nr. 44/1998 um húsnæðismál („lög um húsnæðismál“) og reglugerðar nr. 1042/2013 um lánveitingu Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum („Reglugerðin“). Markmið Reglugerðarinnar skv. 2. gr. hennar er að stuðla að framboði á leiguíbúðum fyrir almenning á viðráðanlegum kjörum. Til að uppfylla form- og efnisskilyrði Reglugerðarinnar mega félög sem veitt hafa verið slík lán ekki vera rekin í hagnaðarskyni og úr þeim má hvorki greiða arð né arðsígildi skv. 4 gr. og skal sú kvöð skrifuð inn í samþykktir viðkomandi félags skv. 5. gr. Brot á þessum skilyrðum veita heimild til gjaldfellingar lánanna.

Lán til samstæðunnar sem veitt hafa verið á grundvelli Reglugerðarinnar eru til dótturfélaganna Heimavalla I, III, VIII, IX, X, XIII og XVII og eru tryggð með veðum í öllum fasteignum þeirra félaga⁸. Lánin eru veitt til allt að 50 ára með mánaðarlegum afborgunum og bera fasta verðtryggða vexti á bilinu 3,9% - 5,4%. Þann 31. desember 2017 námu eftirstöðvar höfuðstóls þessara lána 18,6 ma.kr. og meðalvextir þeirra voru 4,6%. Þar af bera lán að fjárhæð um 2,9 ma.kr. uppgreiðslugjald. Uppgreiðslugjaldið er breytilegt en það svarar til þess mismunar sem er á vaxtastigi viðkomandi láns á uppgreiðsludegi og markaðsvöxtum sambærilegra nýrra lána hjá Íbúðalánasjóði á uppgreiðsludegi miðað við uppreiknaðar eftirstöðvar lánsins, núvirt frá uppgreiðsludegi til lokagjalds. Á dagsetningu lýsingar þessarar er það mat félagsins að framangreind dótturfélög uppfylli öll skilyrði lánssamninganna.

Stefna félagsins er að endurfjármagna þessi lán á næstu misserum enda telja stjórnendur að félaginu muni bjóðast betri kjör og skilmálar á markaði. Ekki er á þessu stigi hægt að segja til um hvenær slíkri endurfjármögnun mun ljúka né á hvaða kjörum hún mun bjóðast. Sú hætta er fyrir hendi að félaginu takist ekki að endurfjármagna lánin á kjörum sem það telur ásættanleg. Komi til þess, og félagið ákveður að eiga eignirnar áfram, munu viðkomandi dótturfélög áfram þurfa að lúta skilyrðum Reglugerðarinnar, þ.m.t. banni við greiðslu arðs eða arðsígildis.

Fjárfestingar og sala eigna

Heimavellir hafa vaxið hratt undanfarin ár og eignasafnið tekið miklum breytingum frá stofnun félagsins. Félagið hefur í hyggju að halda áfram að þróa eignasafn sitt í samræmi við stefnu hverju sinni. Þetta getur falið í sér hvort tveggja kaup og sölu á íbúðarhúsnæði, hvort heldur stökum eignum, heilum byggingum eða öðrum fasteignafélögum. Markmiðið er að samsetning safnsins sé með þeim hætti að um helmingur leigutekna félagsins sé tilkomin vegna eigna á höfuðborgarsvæðinu. Þá kys félagið að eiga sem mest heilar íbúðablokkir eða stigaganga fremur en stakar eignir vegna hagræðis sem af því hlýst, þó slíkt sé ekki skilyrði.

Áhersla félagsins í dag er að þjóna leigjendum á almennum markaði. Með tímanum kann félagið að sjá tækifæri í þjónustu við sértæka hópa leigjenda, dæmi um slíkt væru stúdentar eða eldri borgarar en síðarnefndi hópurinn er hratt vaxandi lýðfræðilegur hópur. Slík stefnubreyting gæti kallað á kaup eigna sem væru sérlega hentugar þeim hópum, til dæmis hvað varðar staðsetningar, stærð og aðgengi svo dæmi séu tekin.

Við kaup og sölu er horft til staðsetningar, samsetningar, gæða og tekjumöguleika eignanna sem og hvernig viðkomandi eignir falla að núverandi eignasafni.

Þrátt fyrir að félagið leggi mikla vinnu í og vandi greiningu fjárfestingarkosta er ekki hægt að tryggja að fjárfestingarákvarðanir, hvort sem er kaup eða sala, verði ávallt farsælar fyrir félagið. Slíkt gæti haft áhrif á tekjur og arðsemi félagsins. Í þessu samhengi er vert að benda á að sá möguleiki er fyrir hendi, sbr. umfjöllun í kaflanum *Verð íbúðarhúsnæðis og mat á fjárfestingareignum*, að söluverð eigna sé lægra en bókfært virði þeirra við sölu.

Eignasamsetning

Eignasafn Heimavalla samanstendur af 1.968 íbúðum sem dreifast víðsvegar um landið þó þannig að 78% tekna á árinu 2017 komu frá eignum sem staðsettar eru að hámarki í u.þ.b. 45 mínútna akstursfjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu (sjá nánar kafla 3.4. *Eignasafn í útgefandalýsingu þessari*). Sem stendur er áhersla félagsins lögð á að fjölga eignum á

⁸ Bent er á að óráðstafað eigið fé dótturfélaga sem eru lántakar leiguíbúðalána nam þann 31. desember 2017 samtals um 4.250 m.kr.



höfuðborgarsvæðinu sjálfu en nokkur samþjöppun varð á eignum í safninu með kaupum á 716 íbúðum á Ásbrú, gamla varnarliðssvæðinu á Miðnesheiði, síðla árs 2016. Þrátt fyrir að Heimavellir telji dreifingu eignasafns síns góða er ekki hægt að fullyrða að staðsetning núverandi eða framtíðareigna verði á öllum tímum metin eftirsóknarverð af leigjendum. Komi til þess að eftirspurn eftir íbúðum félagsins á svæðum þar sem Heimavellir eiga mikilla hagsmuna að gæta dragist saman, til dæmis vegna minnkandi atvinnuumsvifa eða breytinga á skipulagi gæti slíkt aukið útleiguhættu félagsins og lækkað markaðsleigu á þessum svæðum. Þrátt fyrir að eignasafn Heimavalla sé stórt og vægi hvernar íbúðar í því lítið þá er rétt að benda á að áhersla félagsins á að eiga heil fjölbýlishús, eða fjölda heilla fjölbýlishúsa, eins og í Bryggjuhverfi (110 Reykjavík), Vallahverfi (221 Hafnarfjörður) og Helgafellslandi (270 Mosfellsbær), geta ýkt þessi áhrif.

1.4. Fjárhagsáhætta

Starfsemi Heimavalla er háð því að félagið geti fjármagnað rekstur sinn og eignir. Félagið hefur veðsett eignir sínar til tryggingar greiðslu skulda sinna. Helsta fjárhagslega áhætta Heimavalla er fjármögnunaráhætta, lausafjár- og vanskilaáhætta og markaðsáhætta.

Fjármögnunaráhætta

Vaxtaberandi skuldir Heimavalla eru að stærstum hluta langtímalán tekin hjá lánastofnunum. Að auki hefur félagið gefið út veðskuldabréf til fjárfesta og skuldabréf flokkinn HEIMA100646 sem tekinn hefur verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Þann 31. desember 2017 voru 84,5% vaxtaberandi skulda samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 15,5% skuldir í dreifðri eigu fjárfesta.

Heimavellir bera áhættu af því að geta endurfjármagnað skuldir sínar á eða fyrir gjalddaga eða við reglubundna vaxtaendurskoðun og tryggi sér þannig hagstæðustu kjör hverju sinni. Áhættan er hvort tveggja fólgin í því að geta fjármagnað sig á ásættanlegum kjörum og að hafa aðgang að áframhaldandi fjármögnun þegar þess er óskað. Til að draga úr endurfjármögnunaráhættu stefnir félagið að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Í því samhengi er bent á umfjöllun í kaflanum *Leiguíbúðalán* í kafla 1.3. hér að framan en við staðfestingu útgefandalýsingar þessarar eru slík lán stærsti einstaki flokkur lántöku hjá félaginu.

Heimavellir er ungt félag og hefur vaxið mikið frá stofnun árið 2015. Vöxtur félagsins hefur m.a. falið í sér yfirtökur á stórum eignasöfnum sem hafa samanstðið af eignum og félögum í misgóðum rekstri með mishagstæða fjármögnun. Það hefur tekið tíma fyrir stjórnendur Heimavalla að bæta rekstur þessara eignasafna og laga þau að rekstri og stefnu félagsins og er ferlið mislangt komið eftir eignasöfnum. Skuldir sem félagið hefur tekið yfir tengt kaupum á þessum eignasöfnum eru að stórum hluta á lakari kjörum en unað verður við. Stefnt er að endurfjármögnun þessara og annarra lána félagsins, m.a. með uppsetningu útgáfuramma skuldabréfa og sölu undir honum. Félagið hefur gert samning við Arion banka hf. um ráðgjöf við gerð útgáfurammans sem verður nánar kynntur fjárfestum á árinu 2018.

Að ofangreindu virtu má segja að endurfjármögnunarbörf félagsins á næstu árum sé tvíþætt: Í fyrsta lagi er um að ræða lán á gjalddaga á næstu 12 mánuðum sem voru að fjárhæð 2.850 m.kr. m.v. 31. desember 2017.

Í öðru lagi má nefna leiguíbúðalán frá íbúðalánasjóði. Þau lán eru ekki öll á gjalddaga en félagið telur tækifæri fólgið í að endurfjármagna þau með nýjum langtímalánum og endurnýja á hagstæðari kjörum. Þau lán sem um ræðir voru alls að fjárhæð 18,6 ma.kr. m.v. 31. desember 2017. Félagið stefnir að endurfjármögnun þessara lána og er skráning félagsins í Kauphöll mikilvægur áfangi.

Heimavellir hafa enn fremur fest kaup á 301 nýrri íbúð sem við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar eru á ólíkum byggingarstigum og koma til afhendingar á næstu 2-24 mánuðum. Á árinu 2018 er félagið skuldbundið til að reiða af hendi kaupsamningsgreiðslur vegna þeirra alls að fjárhæð 4.894 m.kr. Félagið hefur náð samkomulagi við fjármálastofnun um fjármögnun lánsfjárluta þess hluta framkvæmda en eftirstöðvar eiginfjárramlags, alls 631 m.kr. hyggst félagið fjármagna m.a. með sölu nýs hlutafjár í almennu útboði sem haldið verður í aðdraganda þess að hlutabréf í félaginu verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og með sölu eigna. Fjármögnun þeirra eigna sem koma til afhendingar á árinu 2019, alls um 5.750 m.kr. er ekki lokið.

Gangi áætlanir félagsins um fjármögnun og endurfjármögnun ekki eftir gæti það leitt til þess að félagið hafi ekki fjárhagslegan styrk til að standa við allar skuldbindingar sínar, þ.m.t. samninga um kaup á nýjum eignum, og þyrfti þá að bregðast við með öðrum hætti t.d. sölu eigna.

Um breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Heimavalla á árinu 2018 má lesa í kafla 7.2. *Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eftir reikningsskiladag.*



Lausafjár- og vanskilaáhætta

Sú hætta er fyrir hendi að Heimavellir geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til. Félagið fylgist vel með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta gert ráðstafanir um að endurgreiða eða semja um skuldir á gjalddaga. Almenn stefna félagsins til framtíðar er að hafa fjármögnun dreifða og afborgunarferil á skuldum samstæðunnar sem jafnastan til að lágmarka lausafjánhættu.

Undanfarin ár hafa verið ár uppbyggingar og mótunar framtíðarskipulags hjá félaginu sem hefur á þessum tíma vaxið hratt. Þessu fylgdu miklar fjárfestingar sem og fjárbinding í íbúðum í byggingu sem ekki voru farnar að skila tekjum. Þá keypti félagið stór eignasöfn sem voru í misgóðum rekstri og yfirtekin fjármögnun ekki öll á hagstæðum kjörum. Þrátt fyrir aukningu rekstrarhagnaðar (EBITDA) félagsins á árunum 2015-2017 stóð hann ekki undir greiddum vaxtagjöldum og nam uppsafnað handbært fé til rekstrar á þessum árum alls um 22,2 m.kr⁹. Fjárförf var mætt annars vegar með skammtímalántökum, sem félagið hyggst endurfjármagna með nýjum langtímalánum (sjá umfjöllun í kaflanum Fjármögnunaráhætta hér að framan), og hins vegar sölu eigna sem annað hvort töldust ekki heppilegar til útleigu eða féllu ekki að stefnu félagsins.

Aukin skuldsetning félagsins á hverjum tíma hefur bein áhrif á getu þess til arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hætta á að of mikil skuldsetning félagsins dragi úr möguleikum þess til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör nýrrar fjármögnunar, hamli fjárfestingum og auki næmi fyrir aðstæðum í ytra umhverfi.

Kvaðir í lánasamningum

Lánasamningar og skuldaskjöl sem Heimavellir, og eftir atvikum dótturfélög þess, hafa undirgengist innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra skulda útgefanda. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum, sem í tilfelli Heimavalla eru íbúðir í eignasafni þess. Þá eru til staðar ákvæði þar sem gjaldfelling á láni frá einum lánveitanda veitir sjálfkrafa heimild til annarra lánveitenda að gjaldfella þeirra lán. Útgefandi vill í þessu samhengi sérstaklega benda á eftirtaldar kvaðir:

- Skráður skuldabréfaflokkur útgefanda, HEIMA100646, felur í sér kvöð um að eiginfjárhlutfall félagsins, án óefnislegra eigna, skuli á hverjum prófunardegi¹⁰ vera 20% eða hærra.
- Sala fasteigna sem falla undir tryggingasafn skuldabréfaflokksins HEIMA100646 er háð því skilyrði að þær séu ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði viðkomandi eigna(r) samkvæmt verðmati óháðs aðila.
- Útgefandi hefur undirgengist fjárhagsleg skilyrði (a) og (b) hér að neðan í tengslum við veðskuldabréf frá fjármálafyrirtæki.
 - (a) Eiginfjárhlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skuli ekki vera lægra en 20% á líftíma skuldabréfsins.
 - (b) Sjóðstreymi (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum – greiddir skattar) síðastliðna 12 mánuði skal vera að lágmarki 20% hærri fjárhæð en samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar afborganir skulda.Skilyrðin skulu prófuð og reiknuð á kostnað útgefanda tvisvar á ári samhliða því að uppgjör félagsins eru send lánveitanda.
- Útgefandi hefur undirgengist sjálfskuldarábyrgð vegna lántöku dótturfélagsins Heimavalla VI og hefur það dótturfélag einnig veitt lánveitanda handveð í sérgreindum reikningi.
- Allar kröfur vegna leigusamninga um Baldursgötu 32 og 34 í Reykjavík eru veðsettar til tryggingar skuld samkvæmt veðskuldabréfi veittu af lánastofnun.

⁹ Af útgjöldum þessara ára námu einkisþisliðir alls um 156,6m.kr.

¹⁰ Prófunardagar skv. skilmálum skuldabréfaflokksins eru eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun árs- og hálfársreikninga félagsins.



Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er samnefni þeirrar áhættu sem felst í áhrifum breytinga á vöxtum, verðbólgu og gengisskráningu íslensku krónunnar á ávöxtunarkröfu verðbréfa sem viðskipti er átt með á markaði. Þessari áhættu er ekki hægt að eyða þó fjárfest sé í fjölbreyttu safni verðbréfa.

Vaxtaáhætta

Félagið ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Hækkun vaxta hefur neikvæð áhrif á vaxtakostnað og þar með fjárhagslega stöðu félagsins. Slík hækkun gæti til dæmis komið til vegna breytilegra vaxta eða í tengslum við heimilaða vaxtaendurskoðun lánveitenda, svo sem við endurfjármögnun. Þá getur hátt skuldsetningarhlutfall haft neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör. Afkoma fasteignafélaga líkt og Heimavalla er mjög næm fyrir vaxtabreytingum og geta breytingar á þeim leitt til nokkurra sveiflna í afkomu þeirra. Þá hefur vaxtastig einnig afgerandi áhrif á virðismat fasteigna félagsins þar sem ávöxtunarkrafa slíkra eigna ræðst af vaxtastigi. Hækkandi vextir myndu því hvort tveggja hafa áhrif á fjármögnunarkostnað félagsins sem og virðismat eigna þess. 50 punkta hækkun á vegnum fjármagnskostnaði í virðismati eignasafnsins hefði lækkað gangvirði þess um 4.369 m.kr. Samsvarandi lækkun á vegnum fjármagnskostnaði hefði skilað hækkun á gangvirði eignasafnsins um 5.210 m.kr.

Þann 31. desember 2017 var stærsti hluti fjármögnunar félagsins eða 81,2% verðtryggður með föstum vöxtum en eftirstandandi 18,8% er óverðtryggður með breytilegum vöxtum.

Félagið hefur lýst því yfir að stefna þess sé að stækka eignasafn sitt, sem er að hluta til þegar umsamið, og verður það að hluta til gert með lánsfé. Félagið getur ekki ábyrgst að fjármögnun á sambærilegum kjörum og það nýtur nú muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkunir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Fjárskuldir samstæðunnar eru að stærstum hluta með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Breyting á óverðtryggðum vöxtum um 100 punkta hefði lækkað (lækkað) afkomu ársins 2017 um 42,6 m.kr. (2016: 43,3 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Félagið hefur hingað til ekki varið sig sérstaklega gegn vaxtabreytingum.

Verðbólguáhætta

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en sem fyrr segir voru um 81% skulda Heimavalla, m.v. 31. desember 2017, verðtryggðar með vísitölu neysluverðs (VNV) og hækka/lækka í samræmi við breytingar á henni. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað, auk ávöxtunarkröfu og þar með virðismat þeirra. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu og fjárhagslegri stöðu Heimavalla.

Nær allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir og uppreiknast mánaðarlega. Mikil og langvarandi verðbólga eða öfgakennd verðbóluskot rýra kaupmátt launa og gætu haft þau áhrif að leiguverð hækki umfram greiðslugetu leigutaka. Í slíkum tilfellum þyrfti félagið annað hvort að segja upp samningum við leigutaka eða endursemja um leiguverð. Ekki er sjálfgefið að endanlegar heildartekjur félagsins endurspegli öllum stundum skilmála um verðtryggingu vegna tapsáhættu gagnvart einstökum leigutökum.

Vert er í þessu samhengi að geta mögulegra verðbólguáhrifa gengisskráningar íslensku krónunnar en gengisskráning hefur mikil áhrif á verðlag í löndum sem eru jafnháð innflutningi nauðsynjavara og raunin er á Íslandi.

1.5. Skattaleg áhætta

Heimavellir eru íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt („tekjuskattslög“). Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. fyrrgreindri grein ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu geta haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á hagnað Heimavalla. Breytingar sem hafa neikvæð áhrif á Heimavelli gætu t.d. dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri.

Þrátt fyrir að uppfylla skilyrði þar að lútandi er útgefandi ekki samskattaður með dótturfélögum sem stendur. Þegar skilyrðum samsköttunar er ekki fullnægt geta Heimavellir og viðkomandi dótturfélög ekki notið mögulegs hagræðis sem



í samsköttun felst en Heimavallir munu sækja um samsköttun með dótturfélögum þegar það er mat stjórnenda að það sé til hagsbóta fyrir samstæðuna og skilyrði samsköttunar uppfyllt.

Skattskyldar tekjur Heimavalla af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum vaxtatekjur, arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda ekki sérreglur og mynda þær tekjuskattstofn. Í árslok 2017 eru allar leigutekjur af fasteignum (fjárfestingareignum) samstæðunnar í dótturfélögum. Ef hagnaður er í dótturfélögum og dótturfélagið er með óráðstafað eigið fé getur komið til arðgreiðslu til útgefanda. Arðstekjur hlutafélaga/einkahlutafélaga eru skattskyldar tekjur, en heimilt er að færa frádrátt jafnháan mótteknum arði sbr. 9. tölulið 31. gr. tekjuskattslaga, sem í reynd leiðir til þess að arðstekjur eru skattlausar. Svipuð regla gildir um söluhagnað, þannig að ef Heimavallir selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði, þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur, en heimilt væri að færa frádrátt á móti sem er jafnhár hagnaðinum sbr. 9. a. tölulið 31. gr. tekjuskattslaga. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót og fjárfesta í fyrnanlegum eignum eða tekjufæra frestaðan söluhagnað að liðnum tvennum áramótum að viðbættu 10% álagi.

Félaginu er ekki kunnugt um að skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Heimavallir geta ekki, frekar en önnur félög, útilokað að skattagögn félagsins verði einhvern tíma tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Samkvæmt 96. gr. tekjuskattslaga nær heimild til endurákvörðunar skatts vegna tekna og eigna til síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

1.6. Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum

Heimavallir byggja starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Ennfremur gilda um bókhald og reikningsskil félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Félagið er útgefandi skuldabréfaflokks sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Kauphallarinnar og lýtur því þegar ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl.“). Einkum ber þar að nefna kafla VII. um reglulegar upplýsingar útgefanda, VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga, XII. kafla um verðmyndun á skipulegum verðbréfamarkaði og XIII. um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Þá gilda um útgefanda reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefna af Kauphöllinni svo sem í gildi eru á hverjum tíma.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvörðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar leiði til taps fyrir félagið eða geti með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem t.d. lúta að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum þar sem Heimavallir eiga fasteignir gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til stöðugleika og/eða aukningar á virði einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingarstaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Við stækkun félagsins gæti á einhverjum tímapunkti komið til álita að samkeppnisyfirvöld takmarki kaup eða að kaup félagsins krefjist samþykkis Samkeppniseftirlitsins.



Heimavellir kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir.

Útgefandi er hvorki né hefur verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans á undanförunum 12 mánuðum. Útgefanda er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við staðfestingu útgefandalýsingar þessarar.

Um hlutabréfin gilda íslensk lög svo sem þau voru á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Heimavellir geta ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir þann tíma. Úrskurður dómsmála, breytingar á íslenskum lögum eða stjórnsýsluframkvæmd, jafnvel þó þær eigi sér stað eftir dagsetningu lýsingarinnar, geta leitt til óhagfelldra breytinga fyrir rekstur félagsins.



2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing þessi er eingöngu birt í tengslum við almennt útboð á nýjum hlutum í Heimavöllum og fyrirhugaða umsókn um töku allra hluta í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og er ekki hægt að byggja neinn rétt á henni utan fyrrgreindra tveggja atriða. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og bera auðkennið HEIMA. Óskað verður eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. Verði fyrirhuguð umsókn útgefanda samþykkt mun Kauphöllin tilkynna um það, sem og um fyrsta viðskiptadag með bréfin, opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og –ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka I, III og XXII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* útgefnum af Kauphöllinni þann 1. janúar 2018.

Lýsingin er á íslensku og er gefin út á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, www.heimavellir.is/fjarfestar. Hún samanstendur af þremur skjölum: útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu og samantekt, allt dagsett 23. apríl 2018. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Fjārfestar geta pantað útprentuð eintök sér að kostnaðarlausu í gegnum netfangið fjarfestar@heimavellir.is.

Lýsingu þessari skal ekki á nokkurn hátt dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing bryti í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjārfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjārfestar sem hlutabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar í þessari lýsingu og er í því samhengi sérstaklega bent á kafla 1. *Áhættuþættir* í hvorri tveggja, útgefanda- og verðbréfalýsingu, dagsettum 23. apríl 2018. Eftir staðfestingu og birtingu lýsingarinnar er fjārfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með hlutabréfin hefjast. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, verður útbúinn viðauki við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. vvl. þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjārmuna af hálfu útgefanda, umsýðaraðila, söluaðila eða annarra aðila. Fjārfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjārfestingar í hlutabréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjārfestingunni felst. Fjārfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjā bönkum og verðbréfafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjārfestingarkosti. Fjārfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum útgefnum af Heimavöllum kunna að hafa fyrir þá og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Fjārhags- og skattaleg áreiðanleikakönnun sem náði yfir tímabilið frá stofnun útgefanda til 30. júní 2017 var framkvæmd af Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík. Þættir er snúa að fjārmögnun og fjārmagnsskipan félagsins voru þó skoðaðir miðað við 31. desember 2017. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun sem náði yfir tímabilið frá stofnun útgefanda til 30. júní 2017 var framkvæmd af Atlantik Legal Services ehf., kt. 550113-1200, Höfðatorgi, 105 Reykjavík. Tæknileg áreiðanleikakönnun á völdum eignum úr eignasafni Heimavalla var framkvæmd af Ferli ehf., kt. 630678-0809, Mörkinni 1, 108 Reykjavík. Umfang áreiðanleikakannana var ákveðið af félaginu. Ekki er hægt að útiloka að atriði sem skipta máli fyrir Heimavelli í tengslum við almennt útboð á hlutafé í félaginu hafi fallið utan ramma kannananna. Könnuninum var ekki ætlað að vera leiðbeining eða ráðlegging til fjārfesta varðandi kaup á hlutafé í Heimavöllum.



2.1. Yfirlýsing útgefanda

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri, fyrir hönd Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, lýsa því hér með yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 23. apríl 2018

f.h. Heimavalla hf.



Magnús Magnússon

Formaður stjórnar



Guðbrandur Sígurðsson

Framkvæmdastjóri

2.2. Endurskoðendur

Endurskoðendur Heimavalla, á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar þær sem birtar eru í lýsingu þessari nær yfir, voru KPMG ehf., kt., 590975-0449 Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Matthías Þór Óskarsson, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Matthías endurskoðaði og áritaði ársreikninga félagsins fyrir árin sem lauk 31. desember 2015, 2016 og 2017.

Endurskoðandi útgefanda hefur hvorki sagt sig frá né verið leystur undan starfsskyldum sínum á framangreindu tímabili.

2.3. Yfirlýsing endurskoðanda

Undirritaður, fyrir hönd KPMG, hefur endurskoðað ársreikning samstæðu útgefanda fyrir rekstrarárið 2015 (tímabilið 25. febrúar til 31. desember 2015). Það er álit KPMG að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu sem framan greinir, fjárhagsstöðu 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé innan ársins 2015 í samræmi við lög um ársreikninga (IS-GAAP).

Undirritaður, fyrir hönd KPMG, hefur endurskoðað ársreikning samstæðu útgefanda fyrir rekstrarárin 2016 og 2017. Það er álit KPMG að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilunum sem framan greinir, fjárhagsstöðu 31. desember hvort ár og breytingu á handbæru fé innan framangreindra rekstrarára í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).



f.h. KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson
Löggiltur endurskoðandi



2.4. Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., Hagasmára 3, 201 Kópavogi (hér eftir „Íslandsbanki“ eða „umsjónaraðili“) hefur verið Heimavöllum til ráðgjafar vegna töku allra hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Ráðgjöfin fólst m.a. í milligöngu um gerð áreiðanleikakannana og gerð lýsingar þessarar.

Landsbankinn hf., Austurstræti 11, 155 Reykjavík (hér eftir „Landsbankinn“) er söluaðili almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum og hefur verið útgefanda til ráðgjafar m.a. við gerð verðmats, tillögu að verði seldra hluta í almennu útboði og gerð fjárfestakynningar.

Allt efni sem birt er í tengslum við framangreint ferli byggir alfarið á upplýsingum frá útgefanda. Hvorki Íslandsbanki né Landsbankinn hafa staðreynt með sjálfstæðum hætti að þær upplýsingar sem lýsingin hefur að geyma séu réttar.

2.5. Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli á eftirtöldum hagsmunum Íslandsbanka og Landsbankans vegna Heimavalla.

Íslandsbanki var ráðgjafi Heimavalla við sölu, útgáfu og töku skuldabréfaflokksins HEIMA100646 til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fékk fyrir það greidda þóknun úr hendi útgefanda. Íslandsbanki er útreikningsaðili skuldabréfaflokksins HEIMA100646 og fær greidda þóknun fyrir það skv. gjaldskrá bankans. Íslandsbanki fær enn fremur greidda þóknun frá útgefanda fyrir þá vinnu sem tilgreind er í kafla 2.4. Ráðgjafar í útgefandalýsingu þessari.

Landsbankinn er söluaðili almenns útboðs á nýju hlutafé í Heimavöllum. Landsbankinn þiggur þóknun frá félaginu vegna sölu og markaðssetningar útboðsins. Landsbankinn er annar tveggja viðskiptavaka með hlutabréf í Heimavöllum og þiggur þóknun fyrir þá þjónustu. Þá er Landsbankinn meðal lánveitanda félagsins. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og Landsbankans.

Í samræmi við 8. gr. vvl. hafa Íslandsbanki og Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Fjárfestum er bent á að kynna sér reglurnar sem er að finna á vefslóðunum <http://islandsbanki.is/library/Skrar/hagsmunareglur.pdf> og https://bankinn.landsbankinn.is/Uploads/documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf

Um hagsmunaskráningu stjórnar og stjórnenda má lesa í kaflanum *Hagsmunatengsl stjórnarmanna og stjórnenda* innan kafla 6.4. *Hæfi stjórnarmanna og stjórnenda* í útgefandalýsingu þessari.

2.6. Upplýsingar frá þriðja aðila

Í útgefandalýsingu þessari eru dæmi þess að stuðst sé við upplýsingar frá þriðja aðila. Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat eru fengnar af vefsíðu Þjóðskrár, www.skra.is. Upplýsinga um vinnumarkaðinn var aflað af vef Vinnuálagstofnunar. Upplýsinga um komur ferðamanna var aflað af vef Ferðamálastofu. Stuðst er við birtar skýrslur Íslandsbanka hf. og Arion banka hf. um þróun á íbúðamarkaði.

Tölfræði um búsetuform íbúa í norðvestur Evrópu eru fengnar úr gagnagrunni Efnahags- og þróunarstofnunar Evrópu (OECD). Útgefandi lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingar fengnar frá þriðja aðila réttar og að að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna, sé engum staðreyndum sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda er getið þar sem við á.

2.7. Skjöl til sýnis

Gildistími útgefandalýsingarinnar er tólf mánuðir frá staðfestingu. Eftirfarandi gögn teljast hluti lýsingarinnar og verða á gildistíma hennar aðgengilegir á vef Heimavalla, www.heimavellir.is/fjarfestar.

- Samþykktir Heimavalla hf., dagsettar 13. apríl 2018
- Endurskoðaðir ársreikningar samstæðu Heimavalla fyrir árin 2015, 2016 og 2017.
- Skýrslu PwC um gangvirðisimat fjárfestingareigna Heimavalla, dagsett 12. janúar 2018

Öll ofangreind gögn má enn fremur panta útprentuð í gegnum netfangið fjarfestar@heimavellir.is.



2.8. Skilgreiningar og skammstafanir

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Aðalmarkaðurinn er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, nema annað megi skilja af samhenginu.
Arion banki hf.	vísar til Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.
Atlantik Legal Services ehf.	vísar til Atlantik Legal Services ehf., kt. 55113-1200, Höfðatorgi, 105 Reykjavík.
Ernst & Young ehf.	vísar til Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík.
Ferill ehf.	vísar til Ferlis ehf., kt. 630678-0809, Mörkinni 1, 108 Reykjavík.
Heimavellir GP ehf. og ábyrgðaraðili	vísar til Heimavalla GP ehf., kt. 661114-0100, Borgartúni 24, 105 Reykjavík.
Heimavellir leigufélag slhf., sjóðurinn og samlagshlutafélagið	vísar til Heimavalla leigufélags slhf., kt. 560614-0200, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
Heimavellir, samstæðan, útgefandi og félagið	vísar til Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík.
Íslandsbanki og umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
Kauphöllin	vísar til Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
KPMG	vísar til KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Landsbankinn og söluaðili	vísar til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík.
Lýsingin	vísar til lýsingar þessarar sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu og samantekt dagsettum þann 23. apríl 2018.
Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	vísar til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Samstæða útgefanda og samstæða Heimavalla	vísar sameiginlega til félaganna Heimavalla hf. og 17 dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf. - Heimavalla XIX ehf., sbr. skilgreiningu í þessum kafla 2.8. <i>Skilgreiningar og skammstafanir</i> .
Stjórn	vísar til stjórnar Heimavalla hf.
Útboð og útboðið	vísar til almenns útboðs á nýjum hlutum í Heimavöllum hf. sem fram fer dagana 7. og 8. maí 2018.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Heimavalla, dags. þann 23. apríl 2018.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar hluta í Heimavöllum, dags. þann 23. apríl 2018.

Nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.



Skammstafanir

EF	Erlendur Fjárfestingasjóður
ehf.	Einkahlutafélag
hf.	Hlutafélag
IFRS	International Financial Reporting Standards
IS-GAAP	Generally Accepted Accounting Principles (IS stendur fyrir Ísland)
kr.	Íslenskar krónur, lögeyrir á Íslandi
kt.	Kennitala
m.kr.	Milljónir íslenskra króna
ma.kr.	Milljarðar íslenskra króna
slhf.	Samlagshlutafélag
vvl.	verðbréfavíðskiptalög, þ.e. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti
þús.kr.	Þúsundir íslenskra króna



3. Heimavellir hf.

Lögformlegt heiti:	Heimavellir hf.
Viðskiptaheiti:	Heimavellir
Félagaform:	Hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög.
Kennitala:	440315-1190
LEI-númer	21380098BQ8B2T7EEQ97
Höfuðstöðvar og aðsetur:	Lágmúla 6, 108 Reykjavík, Ísland.
Vefsíða:	www.heimavellir.is
Símanúmer:	+354 517 3440
Heildarfjöldi hluta:	10.282.419.644 hlutir. Hver að nafnverði ein króna.
Eigin hlutir:	0
Auðkenni:	HEIMA
ISIN númer:	IS0000028413
Fjárhagsdagatal:	Vika 22 2018: Birting uppgjörs 1. ársfjórðungs 2018 Vika 34 2018: Birting uppgjörs 2. ársfjórðungs 2018 Vika 43 2018: Birting uppgjörs 3. ársfjórðungs 2018 Vika 7 2019: Birting ársuppgjörs ársins 2018

3.1. Um Heimavelli

Hlutverk Heimavalla er að eiga, reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið kemur þannig til móts við einstaklinga og fjölskyldur sem kjósa að vera á leigumarkaði. Félagið var stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi eins og þekkist á Norðurlöndunum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið. Þó að skráður stofndagur félagsins sé 25. febrúar 2015¹¹ byggir það á gömlum grunni þar sem það hefur fyrst og fremst verið byggt upp með sameiningu starfandi leigufélaga sem sum hver hafa starfað allt frá árinu 2001.

Í dag eru Heimavellir stærsta leigufélag landsins með 1.968 íbúðir í rekstri, að mestu á suðvesturhorninu en eignir félagsins eru fjölbreytt safn íbúða á höfuðborgarsvæðinu, í Reykjanesbæ, í Grindavík, á Akranesi, í Borgarnesi, á Ísafirði, Akureyri, Þórshöfn, Egilsstöðum, Reyðarfirði, Selfossi, í Hveragerði og Þorlákshöfn.

3.2. Starfsemi og skipulag

Lögformlegur tilgangur Heimavalla er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur. Starfsmenn samstæðunnar eru 19 í 18,5 stöðugildum. Samstæðan telur móðurfélagið Heimavelli hf. og 17 dótturfélög sem öll eru í fullri eigu móðurfélagsins. Svo að segja öll dagleg starfsemi fer fram í dótturfélaginu Heimavellir rekstur ehf. Fasteignir samstæðunnar eru í eigu annarra dótturfélaga, þ.e. Heimavalla I, III og VI-XIX en í flestum þeim félögum er engin dagleg starfsemi og kaupa þau alla þjónustu af Heimavöllum rekstri (mynd 1). Félagið stefnir að einföldun skipulagsins með fækkun dótturfélaga með tíð og tíma. Stjórnendur félagsins, framkvæmdastjóri, fjármálastjóri og lögfræðingur, eru starfsmenn móðurfélagsins en allir aðrir eru starfsmenn Heimavalla reksturs ehf. Kostnaði vegna leigumiðlunar, bókhalds og yfirstjórnar er skipt jafnt á öll dótturfélögin eftir fjölda íbúða en þjónusta fasteignaumsjónar Heimavalla er gjaldfærð á hverja íbúð fyrir sig í takt við þá vinnu sem er innt af hendi vegna viðkomandi íbúðar.

¹¹ Þá sem einkahlutafélag undir nafninu AB 445 ehf.



Stöðugildi skiptast því sem hér segir á milli félaga samstæðunnar: Heimavellir hf. (3) og Heimavellir rekstur ehf. (15,5). Umfjöllun um skiptingu stöðugilda aftar í þessum kafla er á samstæðugrunni og sýnir skiptingu á milli sviða.

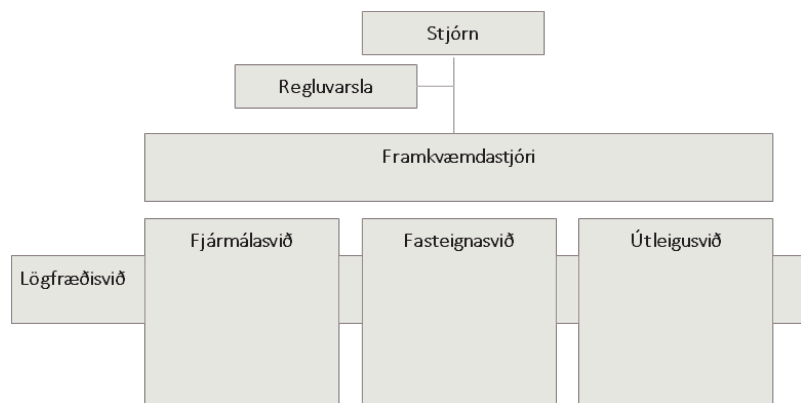
Heimavellir hf.			
Heimavellir rekstur ehf.			
Heimavellir I ehf.	Heimavellir III ehf.	Heimavellir VI ehf.	Heimavellir VII ehf.
Heimavellir VIII ehf.	Heimavellir IX ehf.	Heimavellir X ehf.	Heimavellir XI ehf.
Heimavellir XII ehf.	Heimavellir XIII ehf.	Heimavellir XIV ehf.	Heimavellir XV ehf.
Heimavellir XVI ehf.	Heimavellir XVII ehf.	Heimavellir XVIII ehf.	Heimavellir XIX ehf.

Mynd 1: Félagarit samstæðu Heimavalla m.v. 31. desember 2017

Framkvæmdastjóri félagsins ber ábyrgð á daglegri starfsemi sem snýr að rekstri, þróun og stýringu eignasafnsins, markaðsmálum, samningum við viðskiptavini og birgja, auk fjármögnunar. Hann er einnig framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður dótturfélaganna þar sem eigna- og tekjumyndun samstæðunnar á sér stað en líkt og áður sagði eru allar fasteignir í eigu dótturfélaganna og samningssamband leigutaka er við þau. Undir framkvæmdastjóra heyra fjögur stöðsvið: fjármálasvið, fasteignasvið, útleigusvið og lögfræðisvið.

Fjármálasvið hefur umsjón með daglegri fjárstýringu og fjármálastjórn félagsins þ.m.t. fjármögnun, innheimtu, bókhaldi, uppgjöri, samskiptum við ytri endurskoðendur og áætlanagerð. Stöðugildi eru sex.

Fasteignasvið hefur annars vegar umsjón með kaupum og sölu fasteigna og hins vegar umsjón með fasteignum í rekstri. Þá hefur fasteignasviðið eftirlit með



Mynd 2: Skipurit Heimavalla

byggingaframkvæmdum nýbygginga sem félagið hefur fest kaup á á meðan á byggingatíma stendur. Fasteignaumsjón felst í smærri verklegum framkvæmdum og viðhaldi þ.m.t. gerð viðhalds- og framkvæmdaáætlana og framkvæmd innskoðana fyrir afhendingu íbúða til nýrra leigutaka. Þá hefur sviðið umsjón með útvistun þeirra framkvæmda sem félagið felur þriðja aðila. Sviðið sinnir einnig utanumhaldi vegna sameigna og húsfélaga eftir því sem við á. Neyðar- og öryggisþjónustu er útvistað til þriðja aðila. Stöðugildi eru átta og hálf.

Útleigusvið hefur umsjón með leigumiðlun, gerð og eftirfylgni leigusamninga. Stöðugildi eru tvö.

Lögfræðisvið hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum er varða félagið svo sem mögulegum ágreiningsmálum, stjórnarháttum, félagaréttarlegum málefnum, regluvörslu, persónuverndarmálefnum og samskiptum við eftirlitsaðila á fjármála- og verðbréfamarkaði. Stöðugildi er eitt.



Starfsmenn

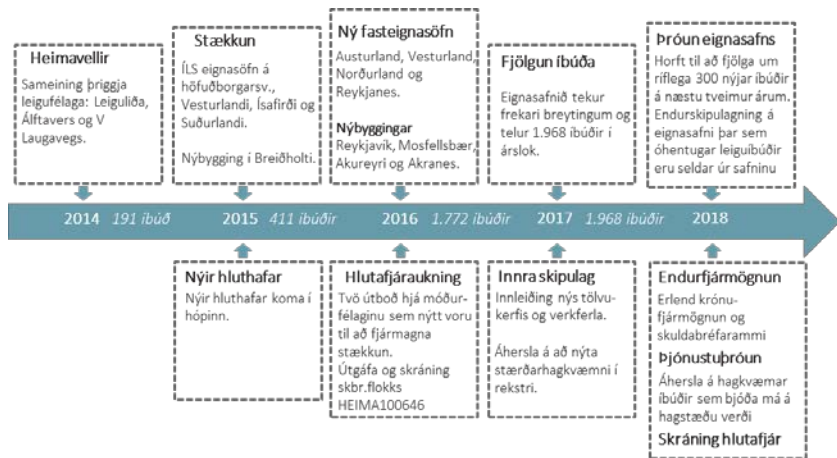
Heimavellir hafa á að skipa hæfu og sérfróðu starfsfólki. Starfsmenn félagsins eru 19 í 18,5 stöðugildum m.v. þann 31. desember 2017. 73% starfsmanna eru karlar og 27% konur. Meðalaldur starfsmanna er 46 ár.

	2017	2016	2015
Framkvæmdastjóri	1	1	1
Fjármálasvið	6	3	2
Lögfræðisvið	1	1	0 ¹²
Útleigusvið	2	2	1
Fasteignasvið	8,5	10	3
Samtals	18,5	17	7

Tafla 2: Þróun stöðugilda Heimavalla 2015-2017

3.3. Saga og þróun félagsins

Upphaf Heimavalla má rekja til ársins 2014 þegar nokkur eldri leigufélög, Leiguliðar ehf., Álftaver ehf. og V Laugavegur ehf. voru sameinuð undir heitinu Heimavellir I („HV I“). Með sameiningunni taldi eignasafnið 191 íbúð í rekstri. Sama ár keypti félagið Heimavellir V¹³ tvö fjölbýlishús á Selfossi af íbúðalánasjóði, Eyrarveg 48 og Fossvæg 8. Íbúðirnar í þessum húsum voru þá þegar í útleigu.



Framangreint eignasafn, alls **Mynd 3:** Lykiláfangar í þróun og sögu félagsins

235 íbúðir, mynduðu svo grunninn að Heimavöllum hf. sem varð við stofnun þess, fyrri part ársins 2015, móðurfélag HV I og V en dótturfélögunum átti eftir að fjölga.

Uppbygging fyrst og fremst með sameiningu leigufélaga

Nýir hluthafar bættust við eigendahópinn á árinu 2015 og styrkti það félagið sem hélt áfram að vaxa. Heimavellir II („HV II“) keyptu eignasöfn frá íbúðalánasjóði með eignum staðsettum á höfuðborgarsvæðinu, þar á meðal Leirubakka 36 í Reykjavík og Einivelli 5 í Hafnarfirði, á Akranesi og í Hveragerði. Þá eignaðist samstæðan með kaupum á eldri félögum 10 íbúðir við Múlaland 14 á Ísafirði. Fyrsta nýbyggingarverkefni félagsins voru svo kaup á 24 íbúðum við Eddufell 8 í Reykjavík. Stækkun félagsins framan af byggði þannig á sameiningu leigufélaga og kaupum á íbúðum sem þegar voru á leigumarkaði.

Á árinu 2016 keyptu Heimavellir V („HV V“) fjögur eignasöfn, samtals 139 íbúðir, af íbúðalánasjóði sem dreifðust á Ísafjörð (sex íbúðir), Akranes og Borgarbyggð (27 íbúðir), Egilsstaði og Reyðarfjörð (106 íbúðir). Síðla sama ár var gengið frá kaupum á stórum eignasöfnum á Norðurlandi og Reykjanesi en síðasttöldu kaupin gjörbreyttu stærð og samsetningu eignasafnsins þegar við bættust 716 íbúðir á Ásbrú, gamla varnarliðssvæðinu á Miðnesheiði.

¹² Lögmaður hóf störf hjá félaginu í nóvember 2015.

¹³ Heimavellir I, II, IV og V sameinuðust Heimavöllum III á árinu 2016.



Nýbyggingar og endurskipulagning á eignasafninu

Á árinu 2017 bættust 330 nýjar íbúðir við eignasafn félagsins og er gert ráð fyrir að stækkun þess í framtíðinni verði fyrst og fremst með tilkomu nýrra íbúða. Félagið hefur fest kaup á talsverðum fjölda nýbygginga sem koma munu til afhendingar á næstu 2-24 mánuðum. Alls er um að ræða 301 íbúð í Reykjavík, Kópavogi, Mosfellsbæ og Hafnarfirði. Að auki er félagið að láta endurinnrétta rými sem áður hýstu setustofur á Ásbrú sem skilar 28 stúdíóíbúðum til viðbótar við fyrrnefndar 301. Nýjar íbúðir félagsins eru við Hlíðarenda (póstnr. 101) og Ofanleiti í Reykjavík (póstnr. 103), Einivelli í Hafnarfirði (póstnr. 221) og Boðabing í Kópavogi (póstnr. 203).

Samhliða kaupum á nýjum íbúðum hefur félagið unnið markvisst að því að endurskipuleggja eignasafn sitt. Í þessu felst að óhentugar leigugeiningar eru seldar og hagkvæmari íbúðir keyptar í staðinn. Á árinu 2017 seldi félagið 240 íbúðir úr eignasafninu sem voru að mestu stórar og/eða stakar íbúðir eða aðrar eignir sem sýndu sig vera óhentugar til útleigu. Það er markmið félagsins að eiga sem mest heilar húseignir eða fjölbýlishús þar sem meirihluti íbúðanna eru í eigu Heimavalla. Rekstur heillra húseigna er mun hagkvæmari en rekstur stakra íbúða. Félagið mun vinna áfram að endurskipulagningu safnsins á næstu misserum þar sem áhersla verður lögð á að selja út stakar íbúðir og stórar íbúðir sem ná ekki framlegðarmarkmiðum félagsins.

Nýtt hlutafé og skuldabréfaútgáfa

Fram til aprílmánaðar 2018 voru Heimavallir í eigu fagfjárfestastjóðsins Heimavalla leigufélags slhf. Sjóðurinn aflaði nýs hlutafjár í tveimur lokuðum útboðum á árinu 2016 og var fjöldi hluthafa 40 að þeim loknum. Þeir fjármunir sem söfnuðust voru notaðir til að auka hlutfé hjá útgefanda í tengslum við vöxt félagsins. Þá gáfu Heimavallir út markaðsskuldabréf, HEIMA100646, sem skráð var á Aðalmarkað Kauphallarinnar í desember 2016. Í lok þess árs taldi eignasafn félagsins 1.772 leiguhæfar íbúðir og hluthafar¹⁴ voru orðnir 60 talsins. Félagið hélt áfram að vaxa og þróast á árinu 2017 svo sem fjallað hefur verið um hér að framan.

3.4. Eignasafn Heimavalla

Heimavallir eiga eitt stærsta íbúðarhúsnæðissafn landsins í einkaeigu en það telur 1.968 íbúðir í rekstri m.v. 31. desember 2017.

Fjöldi íbúða 1.968	Þar af útleiguhæfar 1.951	Hlutfall íb. í fjölbýlishúsum alfarið í eigu HV 81%	Fjöldi fermetra 188.329 m²
Meðalstærð íbúða 95m²	Íbúðir undir 90 m ² 41%	Meðal-aldur 17 ár	Útleigu-hlutfall 95,8%
Fasteignamat 2018 44.619.447 þús. kr.		Bókfært virði 31.12.2017 53.618.702 þús. kr.	

Tafla 3: Lykiltölur eignasafns Heimavalla 31. desember 2017

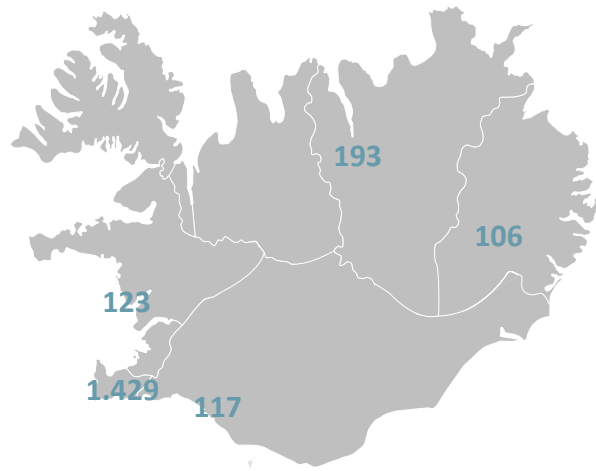
¹⁴ Hluthafatalan á við Heimavelli leigufélag slhf. sbr. texta framar í þessum kafla.



Landfræðileg dreifing¹⁵

Stærsti hluti íbúða í eignasafni Heimavalla eru á suðvesturhorni landsins (póstnúmer 101-270) eða alls 1.429 íbúðir. 123 íbúðir eru staðsettar á Vesturlandi (póstnúmer 300-400), félagið á 106 íbúðir á Norðurlandi (póstnúmer 600-680), 106 á Austurlandi (póstnúmer 700-730) og 117 á Suðurlandi (póstnúmer 800-815).

Sé horft til hlutfalls leigutekna m.v. desember 2017 þá verða 75% þeirra til á suðvesturhorninu, þar af 37,9% á höfuðborgarsvæðinu, 13,5% á Norðausturlandi, 5,8% á Vesturlandi, 5,7% á Suðurlandi.



Mynd 4: Fjöldi íbúða eftir landshlutum

Yfirlit um eignir samstæðunnar

Höfuðborgarsvæðið

Fjöldi íbúða	567	Þar af útleiguhæfar	99,5%	Fjöldi m ²	47.495 m²	Meðalstærð íbúða	83,8 m²
Íbúðir undir 90 m ²	336	Meðal-aldur	8,4 ár	Útleigu-hlutfall	97,7%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	37,9%
Fasteignamat 2018	18.697.907 þús.kr.	Bókfært virði 31.12.2017	22.514.911 þús.kr.				

Suðurnes

Fjöldi íbúða	862	Þar af útleiguhæfar	98,8%	Fjöldi m ²	93.326 m²	Meðalstærð íbúða	108 m²
Íbúðir undir 90 m ²	186	Meðal-aldur	26,7 ár	Útleigu-hlutfall	96,2%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	37,2%
Fasteignamat 2018	13.692.360 þús.kr.	Bókfært virði 31.12.2017	19.138.599 þús.kr.				

Suðurland

Fjöldi íbúða	117	Þar af útleiguhæfar	99,1%	Fjöldi m ²	10.332 m²	Meðalstærð íbúða	88,3 m²
Íbúðir undir 90 m ²	65	Meðal-aldur	16,4 ár	Útleigu-hlutfall	98,4%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	5,7%
Fasteignamat 2018	2.546.530 þús.kr.	Bókfært virði 31.12.2017	2.493.071 þús.kr.				

¹⁵ Í töflum um eignasafnið í þessum kafla 3.4. miða hlutföll af heildarsafni við leigutekjur en ekki fjölda íbúða.



Vesturland og Vestfirðir

Fjöldi íbúða	123	Þar af útleiguhæfar	99,2%	Fjöldi m ²	12.008 m²	Meðalstærð íbúða	97,6 m²
Íbúðir undir 90 m ²	43	Meðal-aldur	12,6 ár	Útleigu-hlutfall	95,2%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	5,8%
Fasteignamat 2018		2.953.450 þús.kr.		Bókfært virði 31.12.2017		2.741.403 þús.kr.	

Norðurland

Fjöldi íbúða	193	Þar af útleiguhæfar	99,3%	Fjöldi m ²	15.588 m²	Meðalstærð íbúða	80,8 m²
Íbúðir undir 90 m ²	133	Meðal-aldur	8,5 ár	Útleigu-hlutfall	95,8%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	9,5%
Fasteignamat 2018		4.783.200 þús.kr.		Bókfært virði 31.12.2017		4.963.454 þús.kr.	

Austurland

Fjöldi íbúða	106	Þar af útleiguhæfar	99,3%	Fjöldi m ²	9.580 m²	Meðalstærð íbúða	90,3 m²
Íbúðir undir 90 m ²	35	Meðal-aldur	10,8 ár	Útleigu-hlutfall	79,1%	Hlutfall leigutekna heildarsafns	4,0%
Fasteignamat 2018		1.946.000 þús.kr.		Bókfært virði 31.12.2017		1.767.264 þús.kr.	

Viðhald og fjárfestingar eignasafns

Heimavellir gera reglulega áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti eignasafnsins sé við haldið. Félagið áætlað að til framtíðar muni viðhaldskostnaður eigna nema að meðaltali 0,5% af brunabótamati eigna. Félagið reiknar með lægra viðhaldi á húsum sem eru einangruð að utan og klædd með málmklæðningum heldur en þeim sem eru múruð og einangruð að innan. Félagið leggur áherslu á að nýbyggingar sem teknar eru í notkun séu einangraðar að utan og klæddar með málmklæðningum til að viðhaldskostnaður sé sem hagkvæmastur. Hlutföll árána 2015-2017 má sjá í töflu 4 en þau voru hærri en langtímamarkmiðið árin 2016 og 2017, að stærstum hluta vegna yfirtöku leigusafna með uppsafnaða viðhaldspörf.

Minniháttar viðhald og smærri viðgerðir eru á höndum starfsmanna fasteignaumsjónar félagsins en stærri viðhaldsverkefnum s.s. málun utanhúss, útskipting gólfefna, steypuviðgerðir og viðlíka er úthýst til þriðja aðila, venjulega að undangenginni verðkönnun og samkvæmt skriflegum samningum. Undantekning frá verðkönnun kann að vera gerð ef um er að ræða sérhæfð verkefni.

Íbúðir eru almennt séð afhentar nýjum leigutaka nýmálaðar og á sama tíma fer fram ítarleg skoðun auk þess sem farið er yfir öryggisatriði og –reglur með leigutökum.



Stærstu viðhaldsfjárfestingar Heimavalla á árunum 2016-2017 voru útskipti á gólfefnum, þakviðgerðir og viðhald á ytra byrði nokkurra fjölbýlishúsa á Ásbrú. Þá hefur félagið málað og betrubætt ytra byrði fimm fjölbýlishúsa á árinu 2017 og hyggst ljúka samskonar viðhaldi á sjö fjölbýlishúsum til viðbótar á árunum 2018-2019.

(í þús. kr.)	2017	2016	2015
Almennt viðhald eigna gjaldfært í rekstrarreikningi	202,8	141,4	32,2
Eignfærðar endurbætur	210,1	0	0
Alls			
Viðhaldskostnaður og eignfærðar endurbætur sem % af meðalstöðu brunabótamats viðkomandi árs	0,9%	0,8%	0,4%

Tafla 4: Viðhaldskostnaður árin 2015-2017



4. Starfsemi og markaðir

4.1. Húsnæðismarkaðurinn

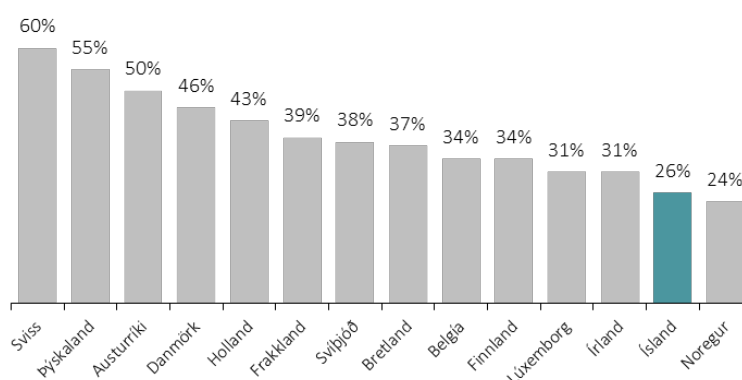
Mikið hefur verið rannsakað, rætt og skrifað um húsnæðismál á Íslandi undanfarin misseri. Samkvæmt nýlega birtri greiningu á þessum markaði mun íbúðapörf á höfuðborgarsvæðinu vera um 2.100 íbúðir á ári fram til ársins 2025 en það mun þó ekki duga til að vinna bug á uppsafnaðri þörf sem talin er vera um 2.500 íbúðir til viðbótar¹⁶. Miklar og skyndilegar breytingar á eftirspurn húsnæðis fara svo að segja beint út í verðlagið á meðan framboðshliðin verður ekki aðlöguð nema á löngum tíma. Afleiðingin er þekkt; húsnæðisverð, einkum á suðvesturhorninu, hefur hækkað umtalsvert síðastliðin ár. Ástæða þessa skorts er í fyrsta lagi verulegur samdráttur og áherslubreyting í byggingaframkvæmdum á árunum 2009-2012 og í öðru lagi mikill vöxtur í eftirspurn, m.a. vegna mikils efnahagsuppgangs, íbúafjölgunar, lágrar verðbólgu og kaupmáttaraukningar á árunum frá 2013.

Uppgangur ferðapjónustunnar hefur áhrif

Óhætt er að segja að ferðapjónustan hafi fest sig í sessi sem ein af grunnatvinnugreinum Íslendinga en hvert metið á fætur öðru hefur verið slegið í komu erlendra ferðamanna til landsins frá árinu 2010¹⁷. Áhrif þessa fyrir húsnæðismarkaðinn eru þríþætt: Í fyrsta lagi hefur þörf fyrir gistirými leitt til þess að byggingaraðilar hafa í ríkari mæli séð sér hag í að byggja hótél og aðra gistimöguleika fremur en íbúðarhúsnæði. Í öðru lagi hefur hluta af gistirýmisþörfinni verið mætt með skammtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna. Eignir sem þannig eru nýttar standa þá, a.m.k. tímabundið, ekki til boða, hvort sem er sem sölu- eða útleigukostur. Í þriðja lagi hafa þessi auknu umsvif í ferðapjónustu kallað á verulega aukningu innflutts vinnuafis sem eykur enn frekar eftirspurnina eftir íbúðum og þá aðallega á suðvesturhorni landsins.

Að eiga eða leigja?

Húsnæðismál er fyrirferðarmikill efnisflokkur hjá öllum þjóðum hins vestræna heims. Flestar þjóðir leggja á það áherslu að sem flestir hafi aðgang að öruggu húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Leiðir að því marki eru þó mismunandi milli landa. Á Íslandi hefur séreignastefna lengi verið ríkjandi í húsnæðismálum sem e.t.v. sést best á því að um 74% landsmanna búa í eigin húsnæði. Þessu er ólíkt farið í nágrannalöndum okkar og víða í Evrópu þar sem búsetuúrræði eru fjölbreyttari og almennur leigumarkaður hefur verið raunverulegur valkostur í búsetumálum um áratugaskeið. Þannig búa um það bil tveir þriðju hlutar íbúa ríkja innan Efnahags- og framfarastofnunar Evrópu (e. OECD) í eigin húsnæði en um þriðjungur í leiguhúsnæði, ýmist félagslegu eða almennu. Hlutföllin eru þó mismunandi þegar skoðuð eru einstök ríki (mynd 5). Þýskaland, Sviss og Austurríki skera sig að nokkru leyti úr en þar búa um eða yfir helmingur íbúa í leiguhúsnæði, að langstærstum hluta á almennum markaði. Í nágrannaríkjum okkar, Norðurlöndunum, sem við Íslendingar berum okkur helst saman við eru flestir á leigumarkaði í Danmörku (46,1%) en Svíþjóð (37,9%) og Finnland (33,6%) fylgja í kjölfarið¹⁸.



Mynd 5: Hlutfall íbúa í völdum löndum Evrópu sem bjuggu í leiguhúsnæði 2014

¹⁶ Heimild: Samtök Atvinnulífsins: *Lítið framboð hækkar verð, húsnæðismarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu*. Birt á vef SA 12. des. 2017.

¹⁷ Heimild: Ferðamálastofa <https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>

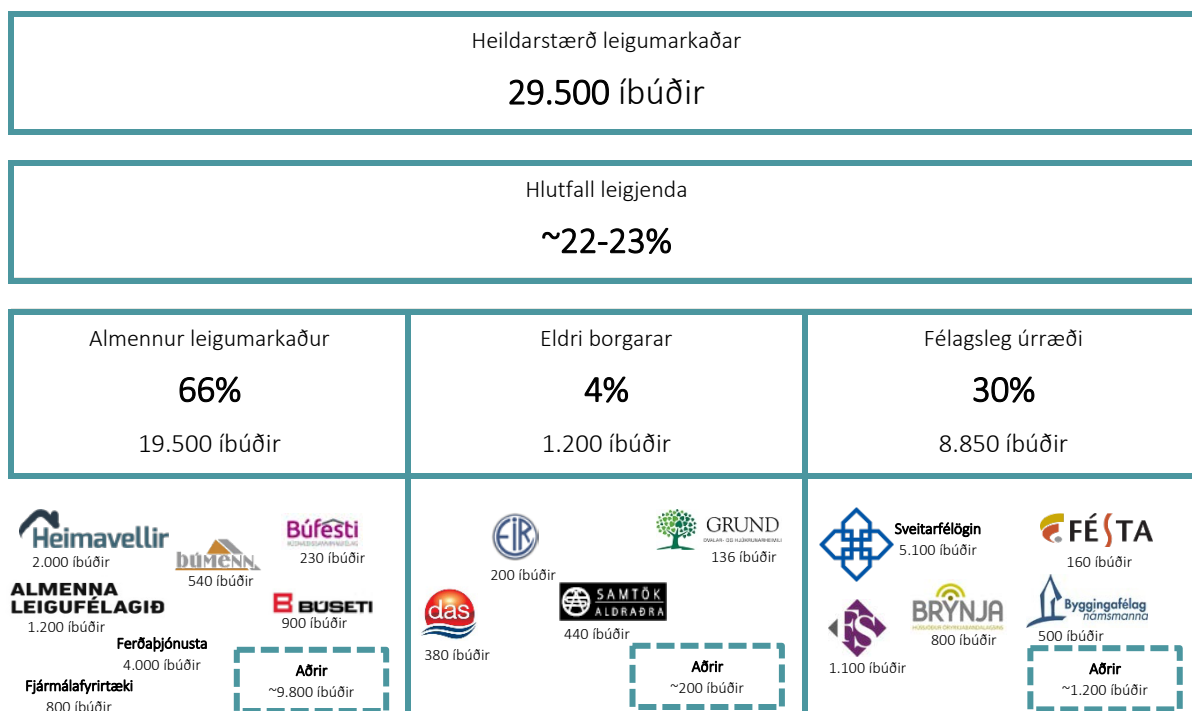
¹⁸ Heimild: OECD Affordable Housing Database. Gögnin eru fyrir árið 2014.



Alls staðar þar sem almennur leigumarkaður hefur fest sig í sessi í norðvestur Evrópu eru starfandi öflug leigufélög svo sem Bovieran og Hemstaden í Svíþjóð, Havneholmen í Danmörku og Vonovia og Deutsche Wohnen í Þýskalandi sem veita leigjendum sínum örugga langtímaleigu og margvíslega aðra þjónustu.

4.2. Íbúðaleigumarkaður á Íslandi

Fjöldi íbúða á Íslandi í lok árs 2017 voru um 138.000 og fjölgaði þeim um tæplega 1.800 íbúðir frá fyrra ári¹⁹ Byggt á upplýsingum frá Íbúðalánasjóði, Capacent og Samkeppniseftirlitinu áætla stjórnendur Heimavalla að leiguíbúðir séu um 29.500 á landinu öllu. Leigumarkaðurinn á Íslandi er tvískiptur, annars vegar er hinn almenni markaður og hins vegar félagslegur markaður sem nýtur sérstaks stuðnings frá stjórnvöldum og sveitarfélögum. Félagið áætlað að um 20 þúsund (66%) íbúðir séu á svokölluðum almennum leigumarkaði en 10 þúsund (34%) íbúða séu í boði innan hinna ýmsu félagslegu úrræða sem og til eldri borgara í gegnum sértæk félög. Mynd 6 sýnir mat Heimavalla á markað fyrir leiguíbúðir á Íslandi m.v. febrúar 2018.



Mynd 6: Yfirlit um stærð og aðila á íslenskum leigumarkaði (1F 2018)

Félagslegi hluti markaðarins á sér langa sögu en segja má að sú uppbygging hafi hafist á þriðja áratug síðustu aldar með tilkomu verkamannabústaðanna við Hringbraut. Í dag tilheyra þessum hluta markaðarins félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélaga, stúdentagarðar, íbúðir fyrir öryrkja, sambýli og ýmislegt fleira. Nú stendur yfir sérstakt átak sem er m.a. stutt af stjórnvöldum og launþegahreyfingunni að byggja upp sérstök úrræði fyrir þá sem hafa ekki möguleika á félagslegu húsnæði en geta ekki leigt á almennum markaði. Hugmyndir eru uppi um byggingu allt að 3.200 leiguíbúða á næstu fimm árum fyrir þennan hóp²⁰.

Hlutfall leigjenda hefur aukist

Eftir stendur almenni leigumarkaðurinn sem er áætlaður 66% allra leiguíbúða á Íslandi. Sögulega hafa flestar íbúðanna verið í eigu einstaklinga sem leigja þær út. Þetta hefur reynst ótryggt til lengri tíma þar sem slíkar íbúðir eru oft seldar þegar markaðsverð hækkar. Á undanförunum árum hafa einnig margar þessara eigna verið settar í skammtímaleigu til ferðamanna. Á meðan leigusalar íbúðarhúsnæðis samanstanda að stærstum hluta af sundurleituðum hópi einstaklinga er ólíklegt að forsendur skapist fyrir þróun öflugs almenns leigumarkaðar og að langtímaleiga verði raunverulegur valkostur.

¹⁹ Heimild: Þjóðskrá

²⁰ Heimild: www.leiguheimili.is.

Þrátt fyrir það hefur hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði verið að aukast á undanförunum árum. Á árunum 2006-2008 er þannig áætlað að 14% landsmanna hafi búið í leiguhúsnæði en frá árinu 2011 hefur þetta hlutfall verið mjög stöðugt á bilinu 22-23%²¹. Líklegt er að aukning á hlutfalli þeirra sem leigja sé komin til að vera. Það vekur a.m.k. athygli að það hefur ekki dregist saman undanfarin tvö ár þrátt fyrir mikinn hagvöxt, verulega kaupmáttaraukningu og svo að segja ekkert atvinnuleysi en fjárhagsstaða einstaklinga hefur mikil áhrif á möguleika þeirra og vilja til húsnæðisкупа. Það að efnahagsbatinn nú hafi ekki fjölgað þeim sem búa í eigin húsnæði sýnir að mati Heimavalla að spurn sé eftir traustum almennum leigumarkaði.

4.3. Tækifærið til þróunar langtímaleigumarkaðar

Undanfarin ár hefur verið aukin umræða um að þörf væri á öflugum leigufélögum á Íslandi eins og tíðkast hafa á Norðurlöndunum og víðar í Evrópu. Þetta ákall hefur heyrst frá verkalyðsfélögum, samtökum leigjenda og öðrum sem hafa hag af framboði öruggs leiguhúsnæðis þar sem fólki er tryggð varanleg lausn á húsnæðisþörf sinni. Það hefur sýnt sig í nágrannaríkjum okkar að almenn leigufélög á borð við Heimavelli eru mikilvægur hlekkur í fjölbreyttum og traustum húsnæðismarkaði þar sem ólíkum þörfum fólks er mætt án þess að húsnæðisöryggi þess sé fórnað. Markmiðið með stofnun Heimavalla er einmitt að svara kröfu um húsnæðisöryggi auk þess að vera góður valkostur á almennum leigumarkaði. Með fjölbreyttu safni eigna sem staðsettar eru víðsvegar um landið er langtímaleiga orðinn raunhæfur valkostur fyrir fjölskyldur á Íslandi. Þar að auki felast mikil tækifæri í þeirri staðreynd að samfélagið allt er taka breytingum. Heimavellir telja að eftirfarandi fjórir þættir skapi tækifæri fyrir félagið og þróun almenns leigumarkaðar á Íslandi: Lýðfræðilegar breytingar, aukin lífeyrisréttindi, ný viðhorf og aukning á erlendu vinnuafli.

Breytingar á lýðfræðilegri samsetningu þjóðarinnar

Lýðfræðileg þróun hefur umtalsverð áhrif á íbúðamarkaðinn, hvort tveggja fjölda íbúða sem og stærð þeirra og jafnvel staðsetningu. Aldurssamsetning þjóðarinnar hefur þannig gerbreyst á rúmum fjórum áratugum. Hlutfallsleg fækkun hefur orðið í öllum aldurshópum undir þrítugu en fjölgun í aldurshópum yfir þrítugu. Hlutfall einstaklinga á ellilífeyrisaldri, þ.e. 67 ára og eldri, hefur aldrei verið hærra en á árinu 2017 og tilheyra um 14% þjóðarinnar nú þessum aldurshópi (1970:9%). Að auki hefur tíðni hjónaskilnaða og hlutfall einhleypra aukist talsvert. Einstaklingar í hjónabandi/óvígðri sambúð með börn eru nú 5,3 prósentustigum færri en á árinu 1998 og yfir sama tímabil hefur fjölgað mest í hópi einhleypra einstaklinga eða um 2,8 prósentustig. Allt framangreint hefur að öðru óbreyttu þau áhrif að fjölskyldustærð er að minnka og að fleiri íbúðir þarf en áður til að anna eftirspurn sama mannfjölda. Þá kalla minni fjölskyldur á aukna þörf fyrir minni íbúðir.

Heimavellir hafa byggt húsnæðissafn sitt upp með áherslu á minni og meðalstórar íbúðir í vinsælum og grónum hverfum þar sem öll þjónusta er innan seilingar. Félagið er því vel í stakk búið að taka við hluta þeirrar eftirspurnar sem af framangreindu hlýst. Þá gerir áhersla félagsins á að eiga sem mest heil fjölbýlishús það að verkum að leigjendur hafa möguleika á að færa sig til innan sama hverfis, jafnvel sama húss, í takti við breytingar á fjölskylduhögum, hvort sem vilji stendur til að stækka eða minnka við sig. Sá möguleiki, ásamt því öryggi sem traust langtímaleiga veitir, er til þess fallinn að gera leigu hjá félaginu að aðlaðandi kosti.²²

Ríkulegri lífeyrisréttindi

Með auknum skylduframlögum í lífeyrissjóði frá árinu 1989, auk tilkomu séreignarsparnaðarkerfisins, munu komandi kynslóðir búa við umtalsvert betri lífeyrisréttindi en kynslóðirnar sem á undan komu. Líkt og fram hefur komið hefur séreignarstefnan sem hér hefur verið við lýði á húsnæðismarkaði um áratugaskeið ekki síst verið sparnaðarform eldri kynslóða. Fólk hefur getað nýtt skuldlaust húsnæði sitt sem lífeyrissparnað eða hefur getað komist af með lægri lífeyrisgreiðslur ef skuldsetning húsnæðis er lítil við starfslok. Betri lífeyrisréttindi draga að öðru óbreyttu úr þörf fyrir lífeyrissparnað í formi eigin húsnæðis.

²¹ Heimild: Capacent, Þjóðskrá og mat Heimavalla

²² Heimild: Greining Íslandsbanka. Íslenskur íbúðamarkaður 2017.

https://www.islandsbanki.is/library/Skrar/Greining/Skyrslur/1%CC%81slenskur%20i%CC%81bu%CC%81C3%B0amarka%C3%B0ur%202017-FINAL_vef.pdf



Heimavellir telja að þróunin hérlandis verði sú sama og víða erlendis, þ.e. að eldra fólk muni í auknum mæli sjá hagkvæmni þess að vera í öruggu leiguhúsnæði á eftirlaunaárunum fremur en að hafa fé bundið í eigin húsnæði á sama tíma og tekjur dragast að öllu jöfnu saman.

Kynslóð með aðrar hugmyndir

Mikið hefur verið rætt um hina svokölluðu aldamótakynslóð (e. *Millennials*) (fólk fætt 1980-2000) og nú síðast Z-kynslóðina (fólk fætt eftir 1998). Rannsóknir í Bandaríkjunum benda til að þessar kynslóðir, einkum hin síðartalda, hafi aðra forgangsörðun en kynslóðirnar sem á undan komu. Hún meti sveigjanleika mikils og leggi meira upp úr öðrum lífsgæðum, svo sem ferðalögum, menningarviðburðum og annarri upplifun, en að eignast sitt eigið húsnæði. Þá er Z-kynslóðin enn fremur talin íhaldssöm í peningamálum og margir innan hennar virðast óviljugri að takast á hendur skuldir²³. Einstaklingar í þessum hópi er lengur í námi en fyrri kynslóðir og koma seinna út á vinnumarkaðinn. Þá er þetta fólk gjarnan eldra þegar það stofnar fjölskyldu en áður tíðkaðist.

Því til viðbótar má segja að heimurinn sé alltaf að minnka, en ungt fólk sækir sér nú menntun erlendis í ríkari mæli en áður. Þá gera tækniframfarir og breyttar þarfir atvinnulífsins það að verkum að það sér framtíð sína ekki bundna við ákveðna heimshluta. Með uppbyggingu almenns leigumarkaðar sem aðlaðandi og öruggs kosts þá telja Heimavellir að þessar kynslóðir kjósi í ríkari mæli þann sveigjanleika og ávinning sem felst í þessum búsetukosti.

Erlent vinnuafli

Fjöldi aðfluttra umfram brottflutta eru veigamikil breyta í þróun húsnæðisverðs. Mikill og hraður vöxtur ferðabjónustunnar undanfarin ár hefur kallað á aukið framboð gistirýmis fyrir ferðamenn, aukinn innflutning vinnuafis til að vinna þau þjónustustörf sem þetta hefur skapað og til að manna störf í byggingariðnaði. Hlutfall erlends vinnuafis er hátt á Íslandi um þessar mundir. Um mitt ár 2017 voru ríflega 24.000 erlendir einstaklingar starfandi á íslenskum vinnumarkaði²⁴ og á fyrstu níu mánuðum ársins voru aðfluttir erlendir ríkisborgarar umfram brottflutta rúmlega 6.600²⁵. Þetta fólk er hingað komið ýmist tímabundið eða hefur sest hér að með fjölskyldur sínar.

Þó að innflæði erlends vinnuafis sé jafnan meira á tímum mikils efnahagsuppgangs, svo sem verið hefur undanfarin ár, mun lítið hagkerfi á borð við Ísland alltaf þurfa að reiða sig á erlent vinnuafli að einhverju marki. Heimavellir telja að stór hluti þessa hóps fólks sé líklegur til að kjósa þann sveigjanleika sem fylgir því að vera á leigumarkaði. Undir það taka til að mynda Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu sem telja orðið brýnt að tekið sé tillit til þessa fjölmenna hóps við hönnun skipulags þar sem ætla megi að þessi fjölmenni hópur muni auka eftirspurn eftir ódýrum íbúðum og leiguhúsnæði²⁶.

4.4. Framtíðarsýn og stefnumarkandi áherslur Heimavalla

Í dag eru Heimavellir stærsta íbúðaleigufélag landsins á almennum markaði. Félagið hefur markvisst byggt upp trausta innviði samhliða örum vexti til að ná fram nauðsynlegri stærðarhagkvæmni. Það er því vel í stakk búið að takast á við frekari vöxt og fjölbreyttari verkefni. Þannig leggur félagið sitt lóð á vogarskálarnar til að svara kalli eftir leigufélögum á almennum leigumarkaði að norrænni fyrirmynd með áherslu á langtímaleigu á sanngjörnu verði. Í ljósi þess sem rakið hefur verið hér að framan telur félagið að tækifærið til þróunar slíks markaðar sé núna.

Framtíðarsýn og stefnumarkandi áherslur Heimavalla

Framtíðarsýn Heimavalla er að stuðla að fjölbreyttum, stöðugum og öruggum húsnæðismarkaði á Íslandi með því að leiða þróun leigumarkaðar eins og þekkist á Norðurlöndunum og víðar í Evrópu þar sem öruggt langtímaleiga er valkostur fyrir almenning. Markmið félagsins er að vera fyrsti valkostur leigjenda á þessum markaði á Íslandi með því að bjóða fjölbreytt og öruggt úrræði á húsnæðismarkaði sem mæta þörfum mismunandi hópa. Til að vinna að þessari framtíðarsýn hefur félagið sett sér þrjár stefnumarkandi áherslur:

²³ Heimild: *The State of Gen Z 2017 National Research Study*. Skoðað á vef the Center for Generational Kinetics, <http://genhq.com/gen-z-2017-research-white-paper/> þann 22. ágúst 2017.

²⁴ Heimild: Vinnuálastofnun

²⁵ Heimild: *Mesti aðflutningur í sögu landsins*. Morgunblaðið 10. nóvember 2017, bls. 14.

²⁶ Heimild: *Innflytjendur aldrei fleiri*. Morgunblaðið 10. nóvember 2017, forsíða.



Framúrskarandi þjónusta

Félagið leggur áherslu á að veita framúrskarandi þjónustu við viðskiptavinum/leigjendum. Í þessu felst:

- Öruggr langtímaleiga og hagkvæmt verð.
- Skilvirk umsjón með viðhaldi og þjónustu við leigjendum vegna mála sem kunna að koma upp því tengd.
- Sveigjanleiki þar sem leigjendur geta skipt um íbúð, stækkað eða minnkað við sig eins og kostur er á hverjum tíma, fært sig á milli hverfa eða jafnvel landshluta ef aðstæður breytast, og njóta þá forgangs.
- Lipur samskipti við leigjendum en félagið leggur áherslu á að nýta sér hagkvæmar rafrænar lausnir í samskiptum við viðskiptavinum sína sem gefa öllum viðeigandi góða yfirsýn yfir þau málefni sem eru í gangi hverju sinni.
- Vinna markvisst með sveitarfélögum þar sem félagið á margar íbúðir til að byggja upp innviði og tryggja góða þjónustu við íbúa.

Vöxtur og þróun nýrra úrræða

Félagið leggur áherslu á að nýta þau tækifæri sem gefast til frekari vaxtar á almennum leigumarkaði með þróun á nýjum verkefnum og mæta þannig þörf á nýjum úrræðum á leigumarkaði á hverjum tíma. Félagið mun leggja áherslu á eftirfarandi verkefni í nánustu framtíð:

- Þróun hagkvæmra íbúða fyrir hinn almenna leigumarkað. Nýjar byggingaraðferðir sem byggja á einingum eru spennandi valkostur fyrir Heimavelli sem tryggir stuttan framkvæmdatíma og lægri byggingarkostnað en það sem almennt gerist.
- Leiguíbúðir fyrir hratt vaxandi hóp eldri borgara. Félagið er að setja fyrstu leiguíbúðirnar á markað fyrir þennan hóp og telur að það séu mikil tækifæri að þjóna þessum hóp fólks með hagkvæmum íbúðum.
- Þróun úrræða fyrir ungt fólk og stúdenta. Ungmennaíbúðir eru spennandi valkostur sem tekur mið af hönnun stúdentaíbúða í dag og er ætlað fyrir fólk á aldrinum 20-30 ára.

Skilvirkni og einföld yfirbygging

Félagið hefur byggt upp innviði sem taka mið af einfaldri yfirbyggingu en geti þó annað rekstri stórs fasteignasafns. Í þessu felst:

- Áframhaldandi áhersla á að nýta stærðarhagkvæmni í rekstrinum.
- Öflug upplýsingatæknikerfi og notendavæn rafræn samskiptakerfi munu gera félaginu kleift að viðhalda einfaldri yfirbyggingu þó svo að félagið bæti við sig hundruðum íbúða til viðbótar.



5. Samandregnar fjárhagsupplýsingar

Samandregnar upplýsingar um fjárhag Heimavalla eru fengnar úr ársreikningum samstæðu félagsins sem samanstendur af móðurfélaginu Heimavöllum hf. og þeim dótturfélögum sem félagið átti á hverju tímabili. Töflurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir árin 2015 (25.02. – 31.12), 2016 og 2017 auk lykiltalna og hlutfalla úr rekstri og efnahag. Ársreikningar samstæðu Heimavalla fyrir tímabilið sem sögulegar fjárhagsupplýsingar ná yfir í útgefandalýsingu þessari voru endurskoðaðir og áritaðir af KPMG án fyrirvara.

Ársreikningur Heimavalla fyrir árið 2015 var gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga (IS-GAAP). Ársreikningar samstæðu Heimavalla fyrir 2016 og 2017 voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og -ráðsins nr. 1606/2002.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda ársreikninga, þ.m.t. skýringar við þá og lýsingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum. Reikningana er að finna í 9. kafla þessarar útgefandalýsingar. Vakin er athygli á að framsetning rekstrar, efnahags og sjóðstreymis tekur mið af framsetningu í ársreikningi 2017 en ársreikningur 2015 var sem fyrr segir gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

5.1. Rekstrarreikningur

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	1.1.-31.12.2017 <i>IFRS</i>	1.1.-31.12.2016 <i>IFRS</i>	25.02.-31.12.2015 <i>IS-GAAP</i>
Leigutekjur	3.096.038	1.495.317	512.601
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.000.343)	(508.223)	(132.615)
Hreinar leigutekjur	2.095.695	987.094	379.986
Annar rekstrarkostnaður	(473.321)	(331.934)	(260.796)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.622.374	655.160	119.190
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.845.035	3.152.041	414.343
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	5.467.409	3.807.201	533.533
Fjármunatekjur (og fjármagnsgjöld)			
Vaxtatekjur	16.992	27.744	1.274
Vaxtagjöld	(1.958.587)	(1.025.529)	(464.527)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.941.595)	(997.785)	(463.253)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.525.814	2.809.416	70.280
Tekjuskattur	(809.416)	(592.725)	(7.038)
Hagnaður tímabilsins	2.716.398	2.216.691	63.242



5.2. Efnahagsreikningur

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
(fjárhæðir eru í þús.kr.)	IFRS	IFRS	IS-GAAP
Eignir			
Fjárfestingareignir	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Fjárfestingareignir í byggingu	1.844.470	2.225.838	0
Rekstrarfjármunir	45.105	35.494	14.568
Eignarhlutir í félögum	0	0	184
Skuldabréfaeign	3.970	5.886	4.647
Fastafjármunir	55.512.247	42.971.689	10.170.342
Viðskiptakröfur	25.986	64.964	7.565
Kröfur á tengd félög	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	296.389	41.366	72.525
Handbært fé	155.932	201.907	145.230
Veltufjármunir	478.307	308.237	225.320
Eignir samtals	55.990.554	43.279.926	10.395.662
Eigið fé			
Hlutfé	10.282.420	9.341.090	1.025.812
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	1.470.265	0	0
Lögbundinn varasjóður	6.324	6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur	5.828.412	2.446.380	0
Ójafnað eigið fé	0	(172.771)	56.918
Eigið fé samtals	17.587.421	11.621.023	1.089.054
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	2.584.861	1.655.469	225.781
Vaxtaberandi skuldir	32.093.051	25.224.360	4.346.381
Langtímaskuldir og skuldbindingar	34.677.912	26.879.829	4.572.162
Vaxtaberandi skuldir	2.844.559	2.258.446	3.196.643
Skuldir við tengd félög	149.994	1.769.062	1.115.278
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	730.668	751.566	422.525
Skammtímaskuldir	3.725.221	4.779.074	4.734.446
Skuldir samtals	38.403.133	31.658.903	9.306.608
Eigið fé og skuldir samtals	55.990.554	43.279.926	10.395.662



5.3. Sjóðstreymisýfirlit

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)²⁷</i>	1.1.-31.12.2017 IFRS	1.1.-31.12.2016 IFRS	25.02.-31.12.2015 IS-GAAP
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins	2.716.398	2.216.691	63.242
Rekstrarliðir án fjárstreymisáhrifa			
Matsbreyting fjárfestingareigna	(3.845.035)	(3.152.041)	(414.343)
Afskriftir rekstrarfjármuna	15.953	11.088	2.793
Hrein fjármagnsgjöld	1.941.595	997.785	463.253
Tekjuskattur	809.416	592.725	7.038
	1.638.327	666.248	121.983
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda			
Skammtímakröfur, hækkun	65.534	(2.391)	(29.545)
Skammtímaskuldir, hækkun	(25.149)	(20.169)	231.186
	40.385	(22.560)	201.641
Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.678.712	643.688	323.624
Innborgaðar vaxtatekjur	16.992	27.744	1.274
Greidd vaxtagjöld	(1.514.672)	(771.824)	(426.736)
Handbært fé frá (til) rekstrar	181.032	(100.392)	(101.838)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(8.054.686)	(10.010.070)	(4.038.142)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	(313.328)	(828.378)	0
Söluverð fjárfestingareigna	1.743.572	334.161	0
Kaupverð rekstrarfjármuna	(27.973)	(28.228)	(12.391)
Söluverð rekstrarfjármuna	2.409	0	0
Fjárfesting í dótturfélögum	(238.593)	(696.786)	(1.096.271)
Skuldabréfaeign, breyting	672	(1.194)	850
Fjárfestingarhreyfingar	(6.887.927)	(11.230.495)	(5.145.954)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfjárhækkun	0	0	1.026.312
Tekin ný langtímalán	9.470.521	9.381.732	1.174.929
Afborganir langtímalána	(3.444.828)	(815.386)	(21.231)
Skammtímalán, breyting	356.608	(1.212.746)	2.152.214
Staða við tengd félög,	275.047	3.978.574	1.049.359
Fjármögnunarhreyfingar	6.657.348	11.332.174	5.381.583
Breyting á handbæru fé	(49.547)	1.287	133.791
Handbært fé í ársbyrjun	201.907	145.230	0
Yfirtekið í samstæðu	3.572	55.390	11.439
Handbært fé í árslok	155.932	201.907	145.230

²⁷ Um fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa má sjá í endurskoðuðum ársreikningum félagsins fyrir fjárhagsárin 2015, 2016 og 2017 sem eru hluti lýsingarinnar og finna má í heild sinni í kafla 9.



5.4. Lykiltölur

(fjárhæðir eru í þús.kr.)

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	25.02.-31.12.2015
Útleiguhlutfall	95,8%	93,2%	97,7%
Leigutekjur (m.kr.)	3.096.038	1.495.317	512.601
Meðaltalsleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.441	1.473	1.568
Hlutfall hreinna rekstrartekna af heildarleigutekjum	67,7%	66,0%	73,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.000.343	508.223	132.615
Hlutfall rekstrarkostnaðar af leigutekjum	32,3%	34,0%	25,9%
Annar kostnaður	473.321	331.934	260.796
Hlutfall annars kostnaðar af leigutekjum	15,3%	22,2%	50,9%
Fjöldi íbúða	1968	1772	445
Fjöldi leigutaka	1806	1656	422
Hlutfall tímabundinna samninga	78%	85%	84%
Bókfært virði fjárfestingareigna	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Bókfært virði fjárfestingareigna pr. fm.	284	240	262
Hreinar vaxtaberandi skuldir	34.781.678	27.280.899	7.397.794
Eiginfjárlutfall ²⁸	31,4%	26,9%	10,5%

²⁸ Ef tekið er tillit til skuldar við móðurfélagið Heimavelli leigufélag slhf. í árslok þá hækkar eiginfjárlutfallið í 31,7% 2017, 30,9% 2016 og 21,2% 2015.



6. Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og hluthafar

Stjórnarhættir Heimavalla taka mið af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög og leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Kauphöllin og Samtök Atvinnulífsins gáfu út í júní 2015. Atriði þar sem félagið telst víkja frá framangreindum leiðbeiningum eru tiltekin í kafla 6.1. *Stjórnarhættir*.

6.1. Stjórnarhættir

Tilgangur Heimavalla, sbr. 3. gr. samþykktu félagsins er kaup, sala, eign, leiga og rekstur fasteigna og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, lánastarfsemi tengd rekstrinum, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Samþykktir félagsins, sem og starfsreglur stjórnar, kveða nánar á um stjórnarhætti þess. Samþykktir félagsins, dagsettar 13. apríl 2018, kveða á um hluthafafundi í 11. – 17. gr., um stjórn félagsins og framkvæmdastjóra í 18. – 22. gr. og um reikningshald og endurskoðun í 23. – 24. gr.

Skv. 25. gr. verður samþykktum félagsins einungis breytt á lögmætum aðalfundi með samþykki tveggja þriðju hluta greiddra atkvæða sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti tveimur þriðju hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum félagsins. Sama atkvæðamagn þarf til að ákveða slit, skipti eða samruna félagsins við annað félag og þarf til breytinga á samþykktum þess. Undanskildar eru breytingar á samþykktum sem skerða rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins en slík tillaga verður aðeins gild ef hluthafar, sem ráða meiru en 9/10 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á lögmætum hluthafafundi samþykkja hana. Núgildandi samþykktir Heimavalla er að finna í kafla 8. *Samþykktir Heimavalla hf. í lýsingu þessari*.

Starfskjarastefna félagsins var samþykkt á aðalfundi þann 20. mars 2018 og hefur það að markmiði að tryggja að félagið geti á hverjum tíma boðið stjórnendum og öðru starfsfólki samkeppnishæf kjör og starfsumhverfi á pari við það sem býðst í hliðstæðum störfum. Starfskjarastefnan á að stuðla að því að starfskjör séu hvetjandi, styðji við rekstrar- og þjónustumarkmið félagsins og að eðlilegt samræmi sé í launasetningu innan samstæðunnar. Við ákvörðun um starfskjör skal horft til ábyrgðar og árangurs og gætt að jafnréttissjónarmiðum. Stefnan skal hvetja til ábyrgðar í rekstri og þannig vera liður í að gæta að langtímahagsmunum hluthafa, viðskiptavina, starfsfólks og annarra haghafa. Allir starfsmenn eru á föstum mánaðarlaunum og þiggja ekki aðrar greiðslur. Engin kaupréttar- eða kaupaukaáætlun²⁹ er í gildi hjá félaginu. Allar ákvarðanir um upptöku slíkra áætlana skal bera undir hluthafafund til samþykkis.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innan félagsins sé virkt kerfi áhættustýringar og innra eftirlits. Innra eftirliti er ætlað að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttar fjárhagssupplýsingar til ytri aðila og að það hlíti lögum og reglum sem um starfsemina gilda. Stjórn hefur skilgreint helstu áhættuþætti og áhættuþol og hefur virkt eftirlit með að slík mörk séu virt. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra, og eftir atvikum endurskoðunarnefnd, að hafa umsjón og eftirlit með daglegri áhættustýringu. Framkvæmdastjóri ásamt fjármálastjóra eru ábyrgir fyrir að sjónarmið um áhættu séu höfð til hliðsjónar við ákvarðanatöku. Í aðdraganda skráningar lét félagið framkvæma greiningu á helstu áhættuþáttum sem félagið stendur frammi fyrir. Greiningin leiddi ekki í ljós neina þætti sem stjórnendur félagsins voru ekki þegar meðvitaðir um en afrakstur vinnunnar var nýttur sem mælaborð áhættustýringar hjá félaginu.

Hluthafafundir

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda. Hluthafafundi skal boða með að lágmarki þriggja vikna, og að hámarki fjögurra vikna, fyrirvara. Hluthafafundur, þar með talið aðalfundur, telst löglegur ef löglega er til hans boðað, án tillits til fundarsóknar. Hluthafafundir skulu haldnir í Reykjavík nema stjórn félagsins ákveði annað.

Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, ásamt ráðgjafa óski þeir þess, eða umboðsmenn enda framvísi þeir til þess lögmætu umboði. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt framkvæmdastjóra skulu vera viðstaddir hluthafafundi, nema forföll hamli. Framkvæmdastjóri og endurskoðandi félagsins hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Starfsmenn hafa rétt til þess að sækja hluthafafundi félagsins án málfrelsis, tillöguréttar eða

²⁹ Ekki er fyrir hendi kaupaukakerfi hjá félaginu en þeir meðlimir framkvæmdastjórnar fengu greidda álagsgreiðslu fyrir undirbúningsvinnu vegna skráningar félagsins samtals að fjárhæð 12 m.kr.



atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar. Stjórn og framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri krónu hlutafjár og ræður afl atkvæða úrslitum. Verði atkvæði jöfn telst tillaga fallin.

Aðalfund ber að halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Endanleg dagskrá aðalfundar, tillögur og ársreikningar félagsins sem samþykka skal á fundinum auk skýrslna stjórnar og endurskoðenda skulu liggja frammi, hluthöfum til sýnis, á skrifstofu félagsins í samfelld 21 dag fyrir aðalfund. Framangreint efni skal enn fremur sent öllum þeim hluthöfum sem þess óska með bréfpósti. Á aðalfundi verður aðeins tekin ákvörðun um þau mál er nefnd hafa verið í fundarboði. Ef taka skal til meðferðar breytingar á samþykktum skal greina meginefni tillagna í fundarboði. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt framkvæmdastjóra, endurskoðanda og a.m.k. einum nefndarmanni allra undirnefnda stjórnar skulu vera viðstaddir aðalfund, nema forföll hamli.

Aukahluthafafundi skal halda þegar stjórn telur þess þörf, samkvæmt fundarályktun. Enn fremur skal fundur haldinn þegar kjörnir endurskoðendur eða hluthafar, sem ráða minnst einum tuttugasta hlutafjárins krefjast þess skriflega og tilgreina ástæður fyrir nauðsyn hans. Þegar lögmæt krafa um fundarhald er fram komin skal stjórn boða til fundar eigi síðar en fjórtán dögum eftir að krafan komst í hendur stjórnar. Til aukafunda skal boða með sama hætti og aðalfunda. Á aukafundum verður aðeins tekin ákvörðun um þau mál er nefnd hafa verið í fundarboði.

Félagsstjórn og stjórnarkjör

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda. Stjórnarfundur er ákvörðunarbær þegar meirihluti stjórnarmanna sækir hann. Á stjórnarfundum ræður einfaldur meirihluti atkvæða úrslitum. Séu atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns. Undirskrift meirihluta stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórn skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Núgildandi reglur eru frá 27. mars 2017.

Aðalfundur kys árlega fimm aðila í stjórn félagsins og skal kjörtímabil hennar vera til næsta aðalfundar. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef framboð berast frá fleirum en stjórn er skipuð. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krafist þess að beitt sé hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Ef hluthafar eru færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal beitt margfeldiskosningu. Krafa um hlutfalls- eða margfeldiskosningu þarf að hafa borist stjórn að lágmarki fimm sólarhringum fyrir hluthafafund. Úrslit stjórnarkjörs skulu ráðast m.a. með hliðsjón af ákvæðum 63. gr. hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum. Um hæfi stjórnarmanna fer að öðru leyti að lögum.

Stjórnarkjör skulu jafnan vera skrifleg ef framboð berst frá fleirum en skipa stjórn. Þeir sem hyggjast bjóða sig fram til stjórnar skulu tilkynna félaginu um framboð sitt a.m.k. fimm sólarhringum fyrir hluthafafund. Tilkynning skal uppfylla ákvæði laga um hlutafélög. Jafnframt skulu frambjóðendur greina frá því hvort þeir telji sig óháða félaginu og stórum hluthöfum þess samkvæmt skilyrðum í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eins og þær eru samþykktar á hverjum tíma. Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar, þ.m.t. upplýsingar um hæfi, aðalstarf og önnur stjórnarstörf, skulu lagðar fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund. Stjórn kys sér formann og varaformann. Séu atkvæði jöfn skal hlutkesti ráða. Að öðru leyti skiptir stjórn sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda, stýrir þeim og undirbýr í samráði við framkvæmdastjóra. Til stjórnarfunda skal boða með að lágmarki sjö daga fyrirvara nema allir stjórnarmenn sammælist um styttri frest. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Framkvæmdastjóri á sama rétt.

Núverandi stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi þann 20. mars 2018. Nánari umfjöllun um stjórnarmenn og hagsmunatengsl þeirra er að finna í kafla 6.2. *Stjórn* í útgefandalýsingu þessari.

Framkvæmdastjóri

Stjórn ræður framkvæmdastjóra félagsins og ákveður laun hans og önnur starfskjör auk þess að veita honum prókúru. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins og skal stýra honum í samræmi við þær reglur sem honum eru settar af stjórn eða samþykktum félagsins. Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema um annað sé kveðið.



Fylgni við leiðbeiningar um stjórnarhætti

Stjórn hefur ákveðið að innleiða og framfylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök Atvinnulífsins³⁰ gefa út. Til staðar eru þó atriði þar sem útgefandi telst víkja frá leiðbeiningunum og eru frávikin, með vísan í leiðbeiningarnar, eftirfarandi:

Grein 1.5. er svohljóðandi:

„Hlutverk tilnefningarnefndar er að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu. Í störfum sínum skal nefndin vinna að hagsmunum allra hluthafa og gæta þess að einstaklingar sem tilnefndir eru búi sem heild yfir nægilegri þekkingu og reynslu til þess að rækja hlutverk sitt.“

Heimavellir hafa ekki á að skipa tilnefningarnefnd. Stjórn telur að umfang og starfsemi félagsins, sem hvort tveggja er smátt og einfalt í sniðum kalli ekki á þörf fyrir slíka nefnd. Engin áform eru uppi um að skipa slíka nefnd hjá félaginu.

Grein 2.3. er svohljóðandi:

„Meirihluti stjórnarmanna skal vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess.“

Í grein 2.3.2., tölulið 3 segir enn fremur:

„Stjórnarmaður er ekki óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess [...] Ef hann er eða hefur verið síðastliðið ár, í umtalsverðum viðskiptum við félagið eða nátengd félög, t.a.m. sem viðskiptavinur, birgir eða samstarfsaðili, eða hefur mikilla annarra viðskiptahagsmuna að gæta í félaginu, hvort heldur persónulega eða í gegnum annað félag.“

Þeir Magnús Magnússon, Halldór Kristjánsson og Ari Edwald, stjórnarmenn í útgefanda teljast ekki óháðir félaginu í samræmi við ofangreint þar sem þeir, eða aðilar tengdir þeim, eru hluthafar í Heimavöllum GP. Nánari umfjöllun um tengsl framangreindra stjórnarmanna við félagið má sjá í kaflanum Hagsmunaskráning stjórnar og stjórnenda hér að aftan.

Grein 2.6. er svohljóðandi:

„Mikilvægt er að stjórn leggi reglulega mat á árangur félagsins í heild. Í því augnamiði skal stjórnin annars vegar leggja mat á eigin störf og hins vegar á störf framkvæmdastjóra og rekstur félagsins.“

Stjórn Heimavalla framkvæmdi ekki formlegt mat á störfum sínum eða framkvæmdastjóra félagsins fyrir árin 2015 og 2016 en samkvæmt starfsreglum stjórnar ber stjórnarformanni skylda til að tryggja að slíkt mat eigi sér stað. Fyrsta mat stjórnar á eigin störfum fór fram vegna starfsársins 2017.

Grein 5.4.1 er svohljóðandi:

„Stjórn skal skipa sérstaka starfskjaranefnd til að setja félaginu starfskjarastefnu, í samræmi við það sem fram kemur í lið 2.7, og semja við framkvæmdastjóra og aðra starfsmenn, eigi þeir sæti í stjórn, um laun og önnur starfskjör.“

Stjórn hefur ekki skipað starfskjaranefnd en gegnir sjálf hlutverki slíkrar nefndar, enda eiga hvorki starfsmenn né framkvæmdastjóri sæti í stjórn félagsins. Starfskjarastefna félagsins, sem mótuð er af stjórn, skal ávallt lögð fyrir aðalfund til samþykktar, hvort sem hún hefur tekið breytingum frá síðasta aðalfundi eða ekki.

³⁰ Núgildandi útgáfa leiðbeininganna er frá 1. júní 2015 en nýjustu útgáfu þeirra má jafnan finna á vefsvæðinu www.leidbeiningar.is.



6.2. Stjórn

Stjórn Heimavalla er skipuð fimm aðalmönnum. Stjórn er að jafnaði kjörin til eins árs í senn. Núverandi stjórnarmenn voru allir endurkjörnir á aðalfundi félagsins sem fram fór 20. mars 2018 og eiga sæti fram að næsta aðalfundi sem haldinn skal fyrir lok aprílmánaðar 2019.

Stjórnarformaður

Nafn:	Magnús Magnússon
Fæðingardagur:	12. október 1978
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri Orbis Invest ehf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Katrínartún 2, 105 Reykjavík
Menntun:	Próf í verðbréfavíðskiptum 2010, B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2006.
Fyrst kjörinn:	8. apríl 2015
Stjórnarseta (núverandi):	Þrjú M fasteignir ehf., Orbis GP ehf., E3 ehf., B24 ehf., Orbis Invest ehf., SV737 ehf., Kaldá fjárfestingarfélag ehf., D18 ehf., Golfklúbbur Hafnarfjarðar, E6 ehf., S73-77 ehf., Sio ehf., F43 ehf., Mosagata ehf., Orbis Borgun slf., EE Development ehf. og Heimavellir GP ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Zmartforce ehf. og Sterkafl ehf.
Starfsreynsla:	Frá 2015, stjórnandi og meðeigandi hjá E3 ehf. Frá 2013, framkvæmdastjóri Orbis Invest. 2007-2013 viðskiptastjóri í eignastýringu hjá Íslandsbanka hf. 2003-2007 framkvæmdastjóri Heimalistar ehf.

Stjórnarmaður

Nafn:	Anna Þórðardóttir
Fæðingardagur:	21. september 1960
Aðalstarf:	Stjórnarseta
Heimilisfang starfsstöðvar:	Langholtsvegur 108a, 104 Reykjavík
Menntun:	Cand. Merc. Nám í fjármálafræðum við Viðskiptaháskólann í Árósum 1997-1999, 1993 Löggildingarpróf endurskoðenda (réttindi innlögð 2016), Cand. Oecon frá Háskóla Íslands 1988.
Fyrst kjörinn:	8. júní 2017
Stjórnarseta (núverandi):	Íslandsbanki hf., (stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar), Hagar hf. (formaður endurskoðunarnefndar), Framtíðarsetur Íslands ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Engin önnur en að ofan greinir
Starfsreynsla:	1999-2015 Meðeigandi hjá KPMG ehf., 1988-1996, endurskoðandi hjá KPMG ehf.



Stjórnarmaður

Nafn:	Ari Edwald
Fæðingardagur:	11. júlí 1964
Aðalstarf:	Forstjóri Mjólkursamsölnnar ehf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Bitruhálsi 1, 110 Reykjavík
Menntun:	Lögmansréttindi Hdl.2015, MBA frá University of San Francisco 1991, Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1988.
Fyrst kjörinn:	23. nóvember 2016
Stjórnarseta (núverandi):	Heilsuprótein ehf., Heimavellir GP ehf., Landbúnaðarklasinn, Viðskiptaráð Íslands, Mjólkursamsalan (framkvæmdastjórn), E10 ehf. (stjórn og framkvæmdastjórn).
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Samtök verslunar og þjónustu, Samtök Atvinnulífsins, Fél. um forsetaframboð Davíðs Oddssonar, Marinvest ehf., Konunglega kvikmyndafélagið ehf.
Starfsreynsla:	Forstjóri MS ehf. frá 2015. 2006-2014, forstjóri 365 miðla ehf., 1999-2006, framkvæmdastjóri Samtaka atvinnulífsins, 1999, ritstjóri Viðskiptablaðsins.

Stjórnarmaður

Nafn:	Halldór Kristjánsson
Fæðingardagur:	29. maí 1952
Aðalstarf:	Eigandi og framkvæmdastjóri Tölvu- og verkfræðiþjónustunnar ehf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Grensásvegur 16, 108 Reykjavík
Menntun:	Cand. Scient. verkfræðingur frá Háskóla Íslands 1976.
Fyrst kjörinn:	20. nóvember 2016
Stjórnarseta (núverandi):	Borgun hf., Eignarhaldsfélag Borgunar slhf., SIO ehf., Stálskip ehf., Tomato ehf., Símtak ehf., Tölvu- og verkfræðiþjónustan ehf., E6 ehf., S73-77 ehf., Heimavellir GP ehf., Fjárfestingafélagið Hlíð ehf., NH eignir ehf. og Nudd og heilsuefling ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Fjárfestingafélagið GIGAS ehf., Þórsmörk ehf. (varamaður) og Árvakur ehf. (varamaður)
Starfsreynsla:	Fjárfestingastjórn fyrir Fjárfestingafélagið GIGAS ehf. og Stálskip hf. frá 2014, eigandi og framkvæmdastjóri Tölvu- og verkfræðiþjónustunnar ehf. frá 1986. 1978-1986, Rafmagnsveita Reykjavíkur, 1976-1978 Smith og Norland.



Stjórnarmaður

Nafn:	Hildur Árnadóttir
Fæðingardagur:	4. ágúst 1966
Aðalstarf:	Stjórnarseta og ráðgjöf
Heimilisfang starfsstöðvar:	Funafold 87, 112 Reykjavík.
Menntun:	Cand. Oecon., 1991, Háskóli Íslands. Löggildingarpróf endurskoðenda, 1995 (réttindi innlögð 2016).
Fyrst kjörinn:	8. júní 2017
Stjórnarseta (núverandi):	Argyron ehf., MyPulse ehf., Eldey TLH hf., Kortþjónustan hf., HS Orka hf. (formaður endurskoðunarnefndar). Hildur hefur verið skipuð í Endurskoðunarráð 2009.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Summa Rekstrarfélag hf., Straumssjóðir hf. (nú Akta sjóðir hf.), HS Orka hf. (formaður endurskoðunarnefndar). Viðskiptaráð, Hollvinasamtök Vatnajökulsþjóðgarðs: Vinir Vatnajökuls.
Starfsreynsla:	Sjálfstætt starfandi frá 2016. 2014-2015 forstöðumaður fjárstýringar hjá Íslandsbanka. 2004-2014 fjármálastjóri og ráðgjafi hjá Bakkavör Group hf., 1990-2004 starfsmaður og síðar meðeigandi hjá KPMG ehf.

Undirnefndir stjórnar

Endurskoðunarnefnd

Núverandi endurskoðunarnefnd félagsins var skipuð af stjórn þann 17. júlí 2017. Leiðbeiningar um stjórnarhætti kveða á um að nefndarmenn skuli vera óháðir endurskoðanda og endurskoðunarfélagi félagsins og meirihluti nefndarmanna skuli vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess. Auk þess skal einn nefndarmanna, sem bæði er óháður daglegum stjórnendum og félaginu, vera óháður stórum hluthöfum félagsins. Stjórn telur að ákvæðum leiðbeininganna vera fullnægt þar sem allir nefndarmenn endurskoðunarnefndar eru óháðir endurskoðanda og endurskoðendum Heimavalla og enginn þeirra er háður félaginu, stjórnendum þess eða hluthöfum.

Hlutverk endurskoðunarnefndar er að hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, áhættugreiningu og virkni innra eftirlits. Nefndin skal tryggja gæði ársreikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins og að endurskoðendur þess séu óháðir. Endurskoðunarnefnd er skipuð þremur mönnum sem kosnir eru af stjórn félagsins. Nefndin starfar eftir starfsreglum á grundvelli IX. kafla A. í lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Endurskoðunarnefnd Heimavalla er skipuð stjórnarmönnum Hildi Árnadóttur sem er formaður nefndarinnar og Önnu Þórðardóttur en auk þeirra á Ægir Páll Friðbertsson sæti í nefndinni. Ægir Páll er framkvæmdastjóri útgerðarfélagsins Brims og hefur sinnt því starfi frá árinu 2015 en starfaði áður sem sjálfstætt starfandi ráðgjafi, framkvæmdastjóri Ísfélags Vestmannaeyja og fjármálastjóri Samvinnuferða-Landsýn. Hann lauk cand. oecon. gráðu frá Háskóla Íslands árið 1991 og hefur auk þess stundað meistaranám í fjármálum fyrirtækja við sama skóla.

Regluvörður

Stjórn Heimavalla hefur skipað Erlend Kristjánsson, hdl., lögfræðing hjá útgefanda sem regluvörður félagsins, og hefur skipað Stein S. Finnbogason hdl., sjálfstætt starfandi lögmann, sem staðgengil hans. Regluvörður hefur umsjón með því að reglum Fjármálaeftirlitsins um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, nr. 1050/2012, sem settar eru á grundvelli 132. gr. laga um verðbréfiðskipti, nr. 108/2007, sé framfylgt hjá félaginu.



6.3. Framkvæmdastjórn

Framkvæmdastjóri

Nafn:	Guðbrandur Sigurðsson
Fæðingardagur:	2. maí 1961
Heimilisfang starfsstöðvar:	Lágmúli 6, 108 Reykjavík
Menntun:	MBA frá Edinburgh University 1994, B.Sc. í matvælafræði frá Háskóla Íslands, 1985.
Stjórnarseta (núverandi):	Útgáfufélagið Heimur ehf., Talnakönnun hf., Nýland ehf., Ný gildi slf., Kraftlyftingasamband Íslands og Reykjavík Creamery ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Hagar hf. og BL ehf.
Starfsreynsla:	Framkvæmdastjóri Heimavalla frá apríl 2016. Framkvæmdastjóri PricewaterhouseCoopers ehf. 2013-2016, framkvæmdastjóri Plastprents ehf. 2010-2012, framkvæmdastjóri og stofnandi Nýlands ehf. 2008-2010, forstjóri Mjólkursamsölunnar í Reykjavík svf. og Auðhumlu svf. 2005-2008, framkvæmdastjóri og stofnandi Gildis – þekkingar og þjónustu ehf. 2004-2005, framkvæmdastjóri Brims hf. 2003-2004, framkvæmdastjóri Útgerðarfélags Akureyringa hf. 1996-2003.

Fjármálastjóri

Nafn:	Arnar Gauti Reynisson
Fæðingardagur:	24. mars 1981
Heimilisfang starfsstöðvar:	Lágmúli 6, 108 Reykjavík
Menntun:	M.Sc. lðnaðarverkfræði frá University of Minnesota, 2008, B.Sc. í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands, 2005. Próf í verðbréfavíðskiptum, 2009
Stjórnarseta (núverandi):	Makalu ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Engin önnur en ofangreind.
Starfsreynsla:	Fjármálastjóri Heimavalla frá maí 2015. 2008-2015 Gjaldeyrismiðlun og -stýring, verðbréfamiðlun og eigin viðskipti hjá Íslandsbanka.

Lögfræðingur

Nafn:	Erlendur Kristjánsson
Fæðingardagur:	23. júlí 1984
Heimilisfang starfsstöðvar:	Lágmúli 6, 108 Reykjavík
Menntun:	M.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2010, Hdl. réttindi 2011.
Stjórnarseta (núverandi):	Pontius fjárfestingarfélag ehf.
Stjórnarseta (sl. 5 ár):	Kretz ehf.
Starfsreynsla:	Lögmaður Heimavalla hf. frá nóvember 2015, 2013-2015 lögmaður hjá Íbúðalánasjóði, 2011-2013 lögmaður hjá Íslandsbanka, 2010-2011 lögmaður hjá Byr hf.



6.4. Hæfi stjórnarmanna og stjórnenda

Hvorki stjórnarmenn né stjórnendur Heimavalla hafa undanfarin fimm ár hlotið dóm vegna svikamála né hafa þeir verið dæmdir vanhæfir til starfa sem aðili að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá nokkrum útgefanda fjármálagernings. Þá hafa framangreindir aðilar ekki sætt ákærum og/eða viðurlögum af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda.

Engir meðlimir stjórnar eða framkvæmdastjórnar útgefanda hafa verið stjórnarmenn eða æðstu stjórnendur lögaðila sem teknir hafa verið til gjaldþrotaskipta, slitameðferðar eða félagsslita. Þá eru engin fjölskyldutengsl milli aðila í stjórn eða framkvæmdastjórn.

Hagsmunatengsl stjórnarmanna og stjórnenda

Magnús Magnússon stjórnarformaður Heimavalla á 100% hlut í Orbis Invest ehf. Orbis Invest ehf. á 199.467.436 hluti, eða sem nemur 1,94% eignarhlut, í útgefanda.

Halldór Kristjánsson stjórnarmaður í Heimavöllum er eiginmaður Jennýjar Ágústsdóttur. Jenný á 17,6% hlut í Stálskipi ehf. sem á 835.070.488 hluti, eða sem nemur 8,12% eignarhlut, í útgefanda.

Ari Edwald á 100% hlut í félaginu E10 ehf. E10 ehf. á 10.644.028 hluti, eða sem nemur 0,1% hlut í útgefanda.

Arnar Gauti Reynisson, fjármálastjóri útgefanda, á 50% hlut í félaginu Makalu ehf. Makalu ehf. á 20.135.461 hluti, eða sem nemur 0,2% eignarhlut í útgefanda. Meðeigandi Arnars Gauta í félaginu Makalu ehf. er eiginkona hans, Sigríður Vala Halldórsdóttir. Sigríður Vala er starfsmaður Sjóvár-Almennra trygginga hf. en það félag á 480.932.948 hluti, eða sem nemur 4,6% eignarhlut í útgefanda.

Á dagsetningu lýsingar þessarar eiga Heimavallir leigufélag slhf. (hér eftir „samlagshlutafélagið“), fyrrum móðurfélag útgefanda, alls 1.028.241.964 hluti, eða sem nemur 9,8% eignarhlut í útgefanda. Eignarhlutum er ætlað að mæta uppgjöri árangurstengingar sem Heimavallir GP ehf., ábyrgðaraðili samlagshlutafélagsins, á rétt á frá hluthöfum síðarnefnda félagsins. Uppgjörið fer fram með afhendingu hluta í útgefanda og ræðst fjöldi þeirra af endanlegu útboðsgengi almenns útboðs á hlutum í Heimavöllum hf. sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018. Eftirstandandi fjölda hlutanna verður ráðstafað til þeirra sem voru á hluthafalista samlagshlutafélagsins þann 22. mars 2018. Allir framangreindir aðilar eru hvort tveggja móttakendur hluta vegna árangurstengingarinnar sem og voru meðal hluthafa í samlagshlutafélaginu þann 22. mars sl. Af þessu leiðir að endanlegur eignarhlutur framangreindra stjórnarmanna, eða aðila fjárhagslega tengdum þeim, í útgefanda verður ekki ljós fyrr en að afloknu framangreindu almennu útboði. Hluthafalisti 20 stærstu hluthafa í Heimavöllum verður birtur af Kauphöllinni í lok fyrsta viðskiptadags með hlutabréfin.

Engin önnur hagsmunatengsl eru á milli meðlima stjórnar og framkvæmdastjórnar félagsins og annarra skyldustarfa eða persónulegra hagsmuna þeirra en að ofan er rakið.

Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda

Upplýsingar um tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda á síðastliðnu fjárhagsári eru tilgreindar í töflu 5. Fjárhæðir innihalda laun, kaupauka, lífeyrisgreiðslur og önnur hlunnindi. Þar er einnig tilgreind hlutfjáreign þeirra í útgefanda og önnur réttindi tengd hlutabréfum í útgefanda þann 31. desember 2017.

Ekki eru útistandandi neindir afleiðusamningar við félagið tengdir hlutabréfum í Heimavöllum og engar ákvarðanir liggja fyrir um veitingu kaup- eða söluréttis á hlutum í því. Hið sama gildir um afleiðusamninga um hluti í félaginu.

Starfssamningar félagsins við lykilstjórnendur eru í öllum aðalatriðum í samræmi við hefðbundna ráðningarsamninga. Allir meðlimir framkvæmdastjórnar hafa ótímabundna ráðningu hjá félaginu. Uppsagnarfrestir lögfræðings og fjármálastjóra eru sex mánuðir. Uppsagnarfrestur framkvæmdastjóra af hálfu stjórnar er 12 mánuðir en sex mánuðir af hálfu framkvæmdastjóra.



Félagið hefur ekki lagt til hliðar greiðslur vegna lífeyrisframlags, starfsloka eða svipaðra hlunninda til viðbótar við það sem lög gera ráð fyrir. Félagið hefur ekki gert samninga við meðlimi framkvæmdastjórnar um greiðslu hlunninda við starfslok umfram greiðslu uppsagnarfrests.

Greiðslur frá samstæðu Heimavalla fyrir fjárhagsárið 2017	Laun, hlunnindi, kaupaukar og framlag í lífeyrissjóð	Réttindi tengd hlutum í Heimavöllum m.v. 31.12.2017	
		Hlutfjáreign í útgefanda	Hlutfjáreign tengdra aðila ³¹
Stjórnarmenn			
Magnús Magnússon	1.620	0	199.467.436
Anna Þórðardóttir ³²	1.431	0	0
Ari Edwald	1.134	0	10.644.028
Halldór Kristjánsson	1.134	0	835.070.488
Hildur Árnadóttir ³²	1.539	0	0
Meðlimir endurskoðunarnefndar			
Hildur Árnadóttir	--	0	0
Anna Þórðardóttir	--	0	0
Ægir Páll Friðbertsson	260	0	0
Framkvæmdastjórn			
Guðbrandur Sigurðsson	33.525	0	0
Aðrir meðlimir (2)	36.724	0	20.135.461 ³³

Tafla 5: Greiðslur og hlunnindi stjórnar og framkvæmdastjórnar árið 2017. Fjárhæðir eru í þús. kr.

6.5. Tengdir aðilar

Til tengdra aðila Heimavalla teljast m.a. þeir einstaklingar eða lögaðilar sem ráða yfir eða hafa veruleg ítök í félaginu, þ.m.t. dótturfélögum útgefanda, eða eru stjórnarmenn hans eða stjórnendur, ásamt aðilum fjárhagslega tengdum þeim samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli númer 24 (IAS 24), sbr. reglugerð Evrópuþingsins og -ráðsins nr. 1606/2002 sem innleidd hefur verið með lögum, sbr. 88. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Viðskipti eiga sér stað milli Heimavalla og dótturfélaga þess sem eru hluti af daglegum rekstri samstæðu útgefanda. Slík viðskipti eru gerð út frá armslengdarsjónarmiði og felld út við samstæðureikningsskil útgefanda. Þau eru því ekki tilgreind hér.

Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar útgefanda eru hluthafar, dótturfélög, hlutdeildarfélag, stjórn móðurfélags, framkvæmdastjóri og lykilstarfsmenn auk aðila þeim tengdum. Félag í eigu stjórnarmanna eru einnig skilgreind sem tengdir aðilar. Viðskipti við tengda aðila eru gerð á sambærilegum grundvelli eins og um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða. Viðskipti við tengda aðila má sjá í töflu 6.

³¹ Vísað er til umfjöllunar í kafla 6.4. *Hæfi stjórnarmanna og stjórnenda* varðandi endanlega hlutfjáreign viðkomandi stjórnarmanna og stjórnenda.

³² Þær Anna og Hildur komu inn í stjórnina um mitt ár 2017. Þau stjórnarlaun þeirra sem tilgreind eru inniheldur laun fyrir setu í endurskoðunarnefnd.

³³ Hlutirnir eru í eigu lögaðila fjárhagslega tengdum Arnari Gauta Reynissyni, fjármálastjóra útgefanda.



(fjárhæðir eru í þús. kr.)	2017	2016	2015
Hluthafar	0	0	0
Tengd félög	287.647	169.327	55.617
Lykilstarfsmenn	0	0	0
Stjórn	0	0	0
Alls	287.647	169.327	55.617

Tafla 6: Viðskipti Heimavalla við tengda aðila 2015-2017

6.6. Hlutfé

Útgefnir hlutir í Heimavöllum eru 10.282.419.644, hver að nafnvirði ein króna og er heildarhlutfé félagsins því kr. 10.282.419.644. Allir útgefnir hlutir í félaginu eru greiddir. Félagið á enga eigin hluti. Engin heimild frá hluthafafundi til kaupa á eigin hlutum er til staðar í núgildandi samþykktum Heimavalla. Hluthafafundur Heimavalla samþykkti þann 7. febrúar 2018 heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 3.000.000.000 að nafnvirði í almennu útboði í tengslum við töku alls hlutfjár í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Hluthafafundur þann 20. mars 2018 samþykkti hækkun hlutfjár um allt að kr. 250.000.000 að nafnvirði vegna sölu á nýjum hlutum til erlends fjárfestingasjóðs sbr. umfjöllun hér að aftan³⁴.

Á tímabilinu 25.02.2015 til 31.12.2017 var hlutfé Heimavalla hækkað um alls kr. 10.282.419.644. Hlutfjáráukningar eru tilkomnar vegna vaxtar félagsins og var nýtt hlutfé notað sem eiginfjárframlag í fasteignaviðskiptum. Þróun útgefins hlutfjár í Heimavöllum má sjá í töflu 7.

Dagsetning	Breyting (kr.)	Staða eftir breytingu (kr.)	Tilgangur breytinga
25.02.2015	500.000	500.000	Stofnhlutfé
31.12.2015	1.025.311.818	1.025.811.818	Hlutfjáráukning v/ eignakaupa
07.06.2016	3.315.278.000	4.341.089.818	Hlutfjáráukning v/ eignakaupa
12.12.2016	1.000.000.000	5.341.089.818	Hlutfjáráukning v/ eignakaupa
31.12.2016	4.000.000.000	9.341.089.818	Hlutfjáráukning v/ Ásabyggðar
30.06.2017	789.476.684	10.130.563.502	Hlutfjáráukning v/ eignakaupa
31.12.2017	151.856.142	10.282.419.644	Hlutfjáráukning v/ eignakaupa

Tafla 7: Þróun hlutfjár í útgefanda frá stofnun

Félagið hefur gengið frá samkomulagi um sölu á nýju hlutfé til erlends fjárfestingasjóðs (hér eftir „EF“) í tengslum við þriggja milljarða króna lántöku félagsins hjá þessum sama aðila. Fjöldi nýrra hluta í þessum viðskiptum er 218.978.102 eða sem nemur 2,13% m.v. skráð hlutfé félagsins fyrir viðskiptin. Viðskiptin eru gerð með fyrirvara um að allt hlutfé í félaginu verði tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar eigi síðar en 1. júní 2018. Uppgjör viðskiptanna og afhending hlutanna til EF mun fara fram samhliða uppgjöri á sölu nýs hlutfjár í almennu útboði félagsins sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018. Á sama tíma verður ljóst hver endanlegur eignarhlutur EF í félaginu verður. Kaupverð í framangreindum viðskiptum er 300 m.kr.

6.7. Hluthafar

Hluthafar Heimavalla þann 23. apríl eru 82 talsins. Enginn hluthafi fer með 30% atkvæðisréttar í Heimavöllum eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félaginu, sbr. X. kafla vvl. Stærsti hluthafinn, Heimavellir leigufélag slhf. fer með 10% hlut og stærstu fimm hluthafarnir, Heimavellir leigufélag slhf., Stálskip ehf., Snæból ehf., Gani ehf. og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. fara með alls 37,66% hlut. Engir framangreindra hluthafa teljast tengdir.

Upplýsingar um 20 stærstu hluthafa í útgefanda má sjá í töflu 8.

³⁴ Núverandi hluthafar hafa fallið frá forkaupsrétti í tengslum við hvora tveggja þessarar hlutfjáráukninga.



Hluthafi	Kennitala	Fjöldi hluta	Eignarhlutur
Heimavellir leigufélag slhf. ³⁵	560614-0200	1.028.241.964	10,0%
Stálskip ehf.	580271-0149	835.070.488	8,12%
Snæból ehf.	670704-2460	764.205.589	7,43%
Gani ehf.	460404-3040	764.205.589	7,43%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	650909-1270	480.932.948	4,68%
Túnfljót ehf.	600314-0250	456.612.893	4,44%
Vátryggingafélag Íslands hf.	690689-2009	397.074.757	3,86%
Klasi fjárfesting ehf.	540809-1190	390.262.507	3,80%
Frotaskjól ehf.	610716-1480	387.245.318	3,77%
M75 ehf.	670504-2040	382.323.533	3,62%
Brimgarðar ehf.	591103-2610	237.958.103	2,31%
Lífsværk lífeyrissjóður	430269-4299	235.241.778	2,29%
Birta lífeyrissjóður	430369-0389	232.609.514	2,26%
Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	480302-2650	201.800.962	1,96%
Orbis Invest ehf.	461014-0970	199.467.436	1,94%
TM fé ehf.	610105-0170	195.744.331	1,90%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	450181-0489	189.219.521	1,84%
Fjallatindar ehf.	450201-2270	177.755.412	1,73%
Laugavegur ehf.	580469-0199	175.649.309	1,71%
Efniviður ehf.	680704-2950	158.699.778	1,54%
Aðrir (62)			23,26%
Alls		10.282.419.644	100%

Tafla 8: Hluthafar útgefanda á dagsetningu lýsingar þessarar

Samkvæmt 15. gr. gildandi samþykktu félagsins fylgir eitt atkvæði hverjum hlut í félaginu. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði og er atkvæðisréttur því jafn hlutfallslegri eign hvers hluthafa. Heimilt er að hækka hlutafé útgefanda með samþykkt hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum félagsins. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækun hlutafjár.

Útgefandi lýsir því yfir að skv. hans bestu vitund er hann hvorki í beinni né óbeinni eigu annarra aðila en þeirra sem hér eru upp taldir. Þá er honum heldur ekki kunnugt um neins konar annað fyrirkomulag sé í gildi sem síðar meir gætu haft í för með sér breytingar á yfirlitum yfir hluthafa.

Hlutir sem boðnir verða til sölu í fyrirhuguðu almennu útboði Heimavalla eru allt nýir hlutir og því er enginn núverandi hluthafa seljandi í útboðinu. Útgáfa nýs hlutafjár þýðir þó að núverandi hluthafar þynnast hlutfallslega og því mun eignarhlutur hvers og eins í prósentum talið minnka að afloknu útboði, þ.e. kjósi þeir ekki að skrá sig fyrir hlutum í útboðinu. Ekki er unnt að segja til um endanlega eign hvers hluthafa fyrr en eftir að uppgjöri útboðsins lýkur. Listi yfir 20 stærstu hluthafa í félaginu verður birtur opinberlega í lok fyrsta viðskiptadags með hlutabréfin.

³⁵ Eini hluthafi Heimavalla leigufélags slhf. er Heimavellir GP ehf. sem er ábyrgðaraðili samlagshlutafélagsins. Eignarhlutum er ætlað að mæta uppgjöri árangurstengingar sem Heimavellir GP ehf. eiga rétt á úr hendi hluthafa samlagshlutafélagsins og gerð verður upp með hlutum í útgefanda. Fjöldi hluta sem Heimavellir GP hf. eiga tilkall til frá hluthöfum samlagshlutafélagsins vegna uppgjorsins ræðst af endanlegu útboðsgengi almenns útboðs á hlutum í Heimavöllum hf. sem fyrirhugað er dagana 7. og 8. maí 2018. Að uppgjöri loknu verður eftirstandandi fjöldi hluta afhentur þeim hluthöfum Heimavalla hf. sem hlut áttu í samlagshlutafélaginu þann 22. mars 2018. Af þessu leiðir að endanlegur eignarhlutur núverandi hluthafa í útgefanda verður ekki ljós fyrr en að afloknu framangreindu almennu útboði.



7. Fjárhagsyfirlit

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 25. febrúar 2015³⁶ til 31. desember 2017, en fjárhagsár félagsins er 1. janúar til 31. desember ár hvert. Ársreikningarnir eru samstæðureikningar en samstæða Heimavalla samanstendur af móðurfélaginu, Heimavöllum hf. og sautján dótturfélögum, Heimavöllum I, III og VI-XIX ehf. og Heimavöllum rekstri ehf.

Ársreikningarnir sem neðangreindar fjárhagsupplýsingar eru fengnar úr eru endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum félagsins, KPMG, og innihalda fyrirvaralaus áritun óháðs endurskoðanda. Útgefandalýsing þessi inniheldur ekki aðrar endurskoðaðar upplýsingar en þær sem byggja á ársreikningum samstæðunnar.

Ársreikningurinn fyrir fjárhagsárið 2015 var gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga. Reikningsskil félagsins frá og með árinu 2016 eru gerð skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS. Hvort tveggja kveður á um þær reglur sem fylgja ber við gerð ársreikninga en í tilfelli fasteignafélaga er óverulegur munur á framsetningu rekstrarreiknings, efnahagsreiknings og sjóðstreymisýfirlits ársreikninga. Matsaðferðir fjárfestingaefna sem og matsaðferðir annarra liða í efnahag eru í báðum tilfellum þær sömu. Meginmunurinn liggur í því að ársreikningur gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er með ítarlegri skýringar s.s. er varðar áhættu, næmni fjárhæða í ársreikningi gagnvart ytri breytum s.s. vaxtastigi og gengisþróun, auk þess sem ítarlegri kröfur eru um upplýsingagjöf varðandi hina ýmsu þætti reikningsskilanna og félagið sjálft. Enginn munur er á endurskoðun skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum annars vegar og skv. lögum um ársreikninga hins vegar. Endurskoðunin fylgir í báðum tilfellum alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum.

Stjórnendum eða stjórn Heimavalla er ekki kunnugt um nein stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem kunna að hafa haft eða hafa að undanförnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi samstæðunnar. Þá lýsa stjórnendur og stjórn því jafnframt yfir að engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu samstæðunnar frá lokum síðasta fjárhagstímabils, þann 31. desember 2017, og til dagsetningar lýsingar þessarar utan þeirra sem lýst er í kafla 7.2. *Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eftir reikningsskiladag* hér að aftan. Um þróun og horfur í rekstri er vísað til kafla 7.1. *Þróun og horfur* hér að aftan.

Athygli fjárfesta er vakin á að ársreikningar sem vísað er til í þessum kafla eru hluti af lýsingu útgefanda, dags. 23. apríl 2018, og eru í heild sinni að finna í kafla 9. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel efni reikninganna, þ.m.t. skýringar við þá og lýsingar á mikilvægum reikningsskilaaðferðum, en láta sér umfjöllun í þessum sjöunda kafla ekki nægja.

Yfirlýsingar um horfur og áætlun byggja á spám og forsendum eins og þær eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Áætlanir eru háðar óvissu og áhættu. Rekstrarniðurstaða samstæðunnar getur orðið verulega frábrugðin því sem vænst er við gerð þeirra. Þekktir óvissu- og áhættuþættir eru raktir í kafla 1. *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari en ekki er hægt að útiloka að aðrir þættir en þar eru taldir upp, og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á spár og afkomu félagsins. Forsendur rekstraráætlunar útgefanda hafa verið yfirfarnar af endurskoðendum félagsins, KPMG.

7.1. Þróun og horfur

Umtalsverðar breytingar hafa orðið á umfangi starfsemi Heimavalla síðan félagið hóf rekstur í núverandi mynd, þ.e. undir lok febrúar 2015. Af þeim sökum eru þær sögulegu fjárhagsupplýsingar sem lýsing þessi hefur að geyma ekki leiðbeinandi um framtíðarrekstur félagsins en af þeim má segja að ársreikningur ársins 2017 gefi hvað besta vísbendingu þar að lútandi. Veigamestu breytingarnar eru raktar hér að aftan.

Sameiningar minni leigufélaga og kaup á Ásabyggð á síðasta ársfjórðungi 2016

Mikill vöxtur var á umfangi félagsins á árinu 2016. Í upphafi árs var félagið með 445 íbúðir í rekstri. Í kjölfar tveggja hlutafjárútbóta á fyrri árshluta 2016 gat félagið tekið yfir eignasöfn íbúða og sameinað leigufélög undir sínum hatti þannig að í október voru íbúðirnar orðnar um 970. Undir lok árs gekk félagið svo frá kaupum á öllum eignum og rekstri

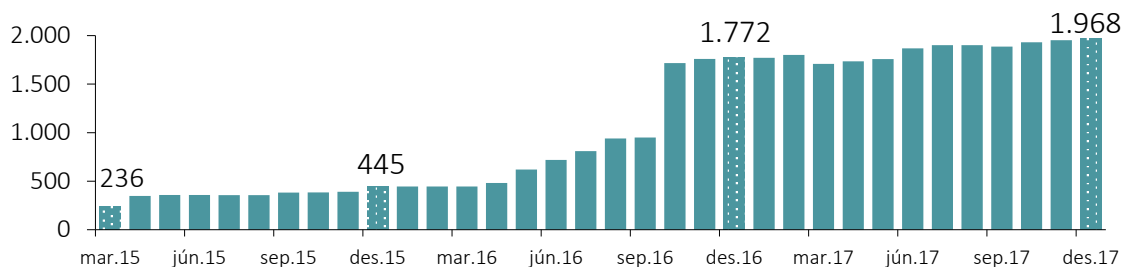
³⁶ Í þessum sjöunda kafla vísar fjárhagsárið 2015 til tímabilsins frá 25. febrúar til 31. desember það ár og ber að hafa það í huga við samanburð milli ára. Útgefandi var stofnaður 25. febrúar 2015 en hóf eiginlega starfsemi á fyrsta ársfjórðungi 2015 og hefur því ekki á að skipa sögulegum fjárhagslegum upplýsingum nema fyrir hluta árs 2015. Dótturfélög útgefanda eru þó nokkur að stofninum til eldi.



Ásabyggðar ehf. það félag var eigandi 716 íbúða³⁷ á Ásbrú, gamla Varnarliðssvæðinu á Miðnesheiði. Kaupin nálægt því tvöfölduðu umfang félagsins og fjölgaði íbúðum í rekstri í ríflega 1700 íbúðir í árslok. Kaupverðið á Ásabyggð ehf. var greitt með nýju hlutafé í Heimavöllum leigufélagi slhf., móðurfélagi útgefanda, ásamt því að Heimavellir (útgefandi) yfirtóku skuldir Ásabyggðar ehf. og dótturfélaga þess.

Nýjar eignir afhentar

Félagið hélt áfram að vaxa á árinu 2017, einkum með afhendingu nýbygginga á höfuðborgarsvæðinu. Í Helgafellslandi í Mosfellsbæ fékk félagið afhentar 105 nýjar íbúðir í fjórum fjölbýlishúsum sem hafa fengið góðar viðtökur á leigumarkaði og eru allar leigðar. Einnig fékk félagið afhent sex fjölbýlishús með 135 íbúðum í Bryggjuhverfinu í Reykjavík sem eru allar leigðar. Á Völlum í Hafnarfirði fékk félagið afhent eitt fjölbýlishús með 31 íbúð og eru allar íbúðirnar leigðar. Þannig voru íbúðir í rekstri 1.772 í árslok 2016 en orðnar 1.968 þann 31. desember 2017. Frá því að félagið hóf starfsemi vorið 2015 til ársloka 2017 hefur íbúðum fjölgað úr 236 í 1.968 eða sem samsvarar um 53 á mánuði að meðaltali líkt og mynd 7 sýnir.



Mynd 7: Þróun fjölda íbúða í eignasafni Heimavalla frá stofnun til ársloka 2017

Þróun og áframhaldandi stækkun eignasafns

Félagið er sífellt að þróa eignasafn sitt og felur það í sér hvort tveggja kaup og sölu eigna. Á árinu 2017 seldi félagið frá sér alls 129 íbúðir sem af ólíkum ástæðum töldust óhentugar útleigueiningar. Það er hins vegar yfirlýst stefna félagsins að bæta við sig hentugum leiguíbúðum á næstu misserum, með áherslu á höfuðborgarsvæðið. Félagið hefur þegar undirritað og greitt inn á samninga um byggingu og/eða standsetningu 329 íbúða sem bætast munu í safnið á næstu 24 mánuðum. Af þeim eru 301 á höfuðborgarsvæðinu. Þeirra stærstur er samningur um uppbyggingu á Hlíðarenda í Reykjavík en þar er áætlað að félagið fái afhentar 164 íbúðir á síðari hluta ársins 2019. Fjármögnun þessara verkefna verður með blöndu af andvirði sölu óhentugra eigna, lánsfé og nýju hlutafé.

Endurfjármögnun

Að mati stjórnenda félagsins er endurfjármögnun skulda samstæðunnar eitt mikilvægasta verkefnið framundan og áætla þeir að unnt sé að bæta fjármögnunarkjör félagsins frá því sem nú er. Við árslok 2017 voru vegnir meðalvextir verðtryggðrar langtímafjármögnunar félagsins 4,4% og vegnir meðalvextir óverðtryggðrar langtímafjármögnunar 8,2%. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar m.v. 31. desember 2017 námu 34,9 ma.kr. og voru 91% þeirra verðtryggðar og 9% óverðtryggðar. Vinna við endurfjármögnun er hafin og verður sett á oddinn að aflokinni töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta. Eðli máls samkvæmt er hvorki hægt að segja til um hvenær henni lýkur né hvaða kjör munu bjóðast félaginu til framtíðar. Félagið hefur gert samning við Arion banka hf. um ráðgjöf við uppsetningu útgáfuramma skuldabréfa og sölu undir honum. Áætlað er að ramminn verði nánar kynntur fjárfestum á árinu 2018.

Áætlun 2018-2020

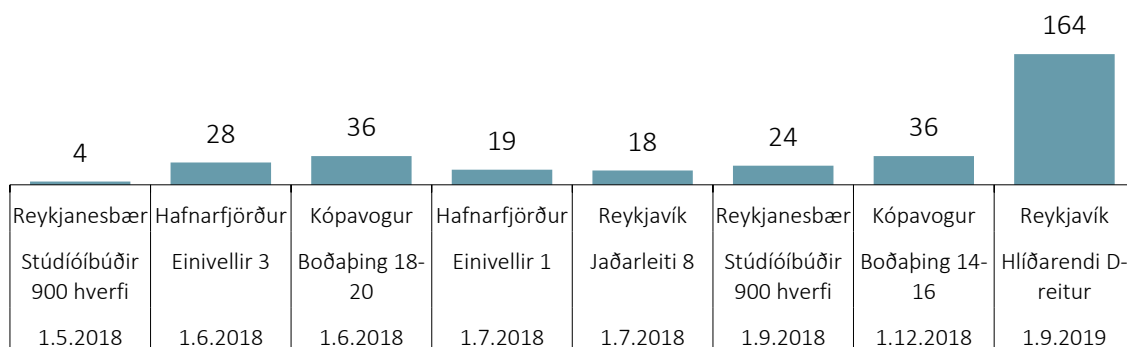
Að neðan fer umfjöllun um rekstraráætlun félagsins til og með ársins 2020 en það verður fyrsta heila rekstrarár allra þeirra íbúða sem er fyrirhugað að bætist við eignasafn félagsins á árunum 2018-2019. Engin víska er fyrir því að rekstraráætlun félagsins gangi eftir. Áætlunin byggir á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunveruleg þróun þessara þátta kann að verða frábrugðin þessu mati og forsendur geta

³⁷ Hér er horft til fjölda íbúða á Ásbrú en fjöldi fastanúmera var aðeins hærri tala því að í einhverjum tilfellum voru tvö einstaklingsherbergi (með tvö fastanúmer) leigð út sem ein íbúð.

Þannig breyst án fyrirvara. Af þeim forsendum sem lagðar eru til grundvallar rekstraráætluninni eru fasteignagjöld og tryggingaiðgjöld utan áhrifasviðs stjórnar og framkvæmdastjórnar. Þá geta stjórnendur félagsins ekki stýrt ytri þáttum sem áhrif geta haft á leigutekjur og rekstrargjöld þess. Dæmi um slíkt eru breytingar á getu leigutaka til að greiða leigu og almennt verðlag.

Í áætluninni er ekki gert ráð fyrir einskiptiskostnaði vegna fyrirhugaðrar töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Sá hluti þess kostnaðar sem fellur til á árinu 2018 er áætlaður um 92 m.kr. og inniheldur m.a. hluta þóknunar til umsjónaraðila, þóknun söluaðila og annarra ráðgjafa, kostnað FME vegna yfirferðar lýsingar félagsins og skráningargjald Kauphallar. Þessi kostnaður verður færður til lækkunar á yfirverði við útgáfu nýs hlutafjár í almennu útboði félagsins sem fyrirhugað er í aðdraganda töku hlutabréfa í því til viðskipta.

Þann 31. desember 2017 voru 1.968 íbúðir í rekstri hjá félaginu. Félagið hefur gert samninga um kaup á 301 nýrri íbúð sem koma til afhendingar á næstu 24 mánuðum. Þær eru allar á höfuðborgarsvæðinu. Að auki er félagið að láta endurinnrétta rými á Ásbrú sem munu skila félaginu 28 stúdíóíbúðum um miðbik þessa árs. Mynd 8 sýnir skiptingu nýrra íbúða eftir staðsetningu ásamt áætlaðri afhendingardagsetningu.



Mynd 8: Yfirlit um nýbyggingar Heimavalla sem koma til afhendingar fram til ársloka 2019

Félagið áætlar einnig að selja hluta af eignasafni sínu og horfir þá til þess að selja íbúðir sem eru ekki nógu hagkvæmar leigueiningar m.t.t. stærðar, staðsetningar eða annarra þátta sem félagið telur mikilvæga.

Rekstraráætlun félagsins tekur tillit til bæði tekna og gjalda. Áætlunin er gerð á föstu verðlagi. Tekjur eru áætlaðar samkvæmt núverandi leigusamningum og þeim væntingum sem félagið hefur til þróunar leiguverðs á næstu þremur árum. Gert er ráð fyrir að samningar séu færðir á markaðsleigu við endurnýjun. Þá tekur hún ennfremur til söluandvirðis þeirra eigna sem félagið áætlar að selja úr safninu, en líkt og fram hefur komið er félagið stöðugt að þróa eignasafn sitt. Áætlunin gerir ráð fyrir að hluti eigna sé ótekjuberandi á hverjum tíma, s.s. vegna viðhalds eða ónógrar eftirspurnar og að vannýting, sem hlutfall af mögulegum heildarleigutekjum á ársgrundvelli samsvari 4,4% árið 2018, 3,8% árið 2019 og 3,3% árið 2020. Því til viðbótar gerir félagið ráð fyrir að um 1,2-1,4% af tekjum afskrifist árlega sem tapaðar kröfur.

Rekstrarkostnaður fasteigna er stærsti gjaldaliðurinn og þar vega (í stærðarröð) eftirfarandi liðir þýngst: Opinber gjöld (fasteigna, fráveitur og lóðarleiga), viðhald, rafmagn og hiti í sameign og vátryggingar. Opinber gjöld taka mið af fasteigna- og brunabótamati ársins 2018. Félagið hyggst gjaldfæra 0,5% af brunabótamati fasteigna til viðhalds þeirra. Rafmagn og hiti er skv. reynslutölum félagsins og vátryggingar skv. tilboði frá tryggingafélagi félagsins. Allir ofangreindir kostnaðarliðir eru í stöðugri skoðun innan félagsins.

Annar rekstrarkostnaður felur í sér skrifstofu- og stjórnunarkostnað, laun og launatengd gjöld. Félagið telur að það hafi svigrúm til að nýta stærðarhagkvæmni til hlutfallslegrar lækkunar á þessum liðum.

Tekjur

(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018	2019	2020
Leigutekjur m.v. áætlaða þróun safns	3.972	4.105	4.336
Nýtingarhlutfall	95,6%	96,2%	96,7%
Leigutekjur að teknu tilliti til nýtingar	3.797	3.950	4.195

Tafla 9: Tekjuáætlun Heimavalla 2018-2020



Rekstrarkostnaður

(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018	% af tekjum	2019	% af tekjum	2020	% af tekjum
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.062)	28,0	(980-1.010)	24,8-25,6	(1.000-1.030)	23,8-24,6
Annar rekstrarkostnaður	(497)	13,0	(410-430)	10,4-10,9	(350-370)	8,3-8,8
Gjöld alls	(1.559)	41,0	(1.390-1.440)	35,2-36,5	(1.350-1.400)	32,2-33,4
EBITDA / EBITDA %	2.238	59,0	2.500-2.550	63,5-64,8	2.800-2.850	66,6-67,8

Tafla 10: Kostnaðaráætlun og EBITDA spá Heimavalla 2018-2020

Eignasafn

(fjárhæðir eru í m.kr.)	2018	2019	2020
Fjöldi íbúða við lok tímabils	2.026	1.944	1.904
Viðbót við safn á árinu, sbr. mynd 8	165	164	
Áætluð sala eigna á viðkomandi ári	107	246	40
Fermetrar við lok tímabils	187.785	173.335	167.106
Áætluð meðalstaða fjárfest.eigna á tímabili	54.767	55.036	57.085
EBITDA yield	4,1%	4,5-4,6%	4,9-5,0%

Tafla 11: Áætlun um samsetningu og virði eignasafns Heimavalla 2018-2020

Yfirlýsing endurskoðanda vegna áætlunar

Undirritaður, fyrir hönd KPMG ehf., endurskoðunarfélags Heimavalla hf. hef kynnt mér rekstraráætlun félagsins sem fjallað er um í kafla 7.1. *Þróun og horfur* í útgefandalýsingu félagsins, dagsettri 23. apríl 2018. Niðurstaða skoðunar minnar er sú að áætlunin og sú spá um afkomu sem þar birtist, er unnin í samræmi við þá aðferðarfræði sem félagið beitir við mat á fjárhagsliðum við gerð ársreikninga og árshlutareikninga sinna. Þá staðfesti ég enn fremur að rekstraráætlunin byggir á sömu reikningsskilaaðferðum og eru tilgreindar í ársreikningi félagsins fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2017.

Forsendur rekstraráætlunarinnar eru alfarið á ábyrgð stjórnenda Heimavalla hf.

F.h. KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Löggiltur endurskoðandi



7.2. Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eftir reikningsskiladag

Frá dagsetningu síðustu reikningsskila þann 31. desember 2017 hafa eftirfarandi breytingar á fjárhags- og/eða viðskiptastöðu félagsins átt sér stað.

Félagið hefur selt 34 íbúðir úr eignasafni sínu. Heildarsöluandvirði í viðskiptunum var 876 m.kr.

Félagið hefur greitt alls 2.482 m.kr. til seljenda fjárfestingareigna í byggingu samanbórið við 1.844 m.kr. þann 31. desember 2017. Þessar greiðslur voru fjármagnaðar með blöndu lánsfjár og eigin fjár.

Félagið hefur endurfjármagnað tæplega 3.000 m.kr. af langtímalánum með útgáfu 3.000 m.kr. óverðtryggðs skuldabréfs til 5 ára sem selt var erlendum fjárfestingarsjóði. Samhliða útgáfu þessa skuldabréfs hefur félagið gert skuldbindandi samning um að auka hlutfé sitt um 300 m.kr. með útgáfu 218.978.102 nýrra hluta til þessa sama lánveitanda. Hlutfé Heimavalla eftir þessa hækkun verður kr. 10.501.397.746.

Þann 31. desember 2017 námu óverðtryggðar skammtímaskuldir félagsins frá lánastofnunum 2.387 m.kr. en frá þeim tíma hefur félagið endurgreitt 333 m.kr. og endurfjármagnað 1.595 m.kr. Framangreind endurfjármögnun og uppgreiðsla hefur, að öðru óbreyttu, í för með sér að 84% heildarskulda Heimavalla eru verðtryggðar og 16% óverðtryggðar. Vegnir meðalvextir verðtryggðrar fjármögnunar eru óbreyttir, 4,4%, og vegnir meðalvextir óverðtryggðrar fjármögnunar hafa lækkað úr 8,2% í 7,6%.

Ekki hafa átt sér stað aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu Heimavalla síðan síðasta fjárhagstímabili lauk og síðustu reikningsskil félagsins, ársreikningur 2017, var samþykktur af stjórn þann 12. febrúar 2018.

7.3. Tekjur

Leigutekjur Heimavalla námu 3.096 m.kr. árið 2017, 1.495,3 m.kr. á árinu 2016 og 512,6 m.kr. á árinu 2015. Aukningin nam 48,3% á milli áranna 2016 og 2017 annars vegar og tæplega 192% á milli áranna 2016 og 2015 hins vegar. Aukninguna má að mestu leyti rekja til fjölgunar eigna í safni félagsins en einnig til þess að eldri og óhagstæðir leigusamningar hafa verið færðir upp á markaðsleigu³⁸.

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2017	2016	2015
Leigutekjur	3.096.038	1.495.317	512.601
Meðaltalsleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.441	1.473	1.568

Tafla 12: Lykiltölur leigutekna

7.4. Kostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna var 1.000 m.kr. á árinu 2017, 508,2 m.kr. á árinu 2016 og 132,6 m.kr. á árinu 2015. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna jókst um 50,1 % milli áranna 2017 og 2016 og um 283% milli áranna 2016 og 2015. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum var 32,3% á árinu 2017, 34% á árinu 2016 og 25,9% á árinu 2015. Þessi kostnaðarliður hefur verið hærri undanfarin ár en langtímaáætlanir félagsins miða að. Það má rekja til örrar stækkunar safnsins og standsetningar eigna sem félagið eignaðist með kaupum á Ásabyggð síðla árs 2016. Hafa ber í huga að markaðsleiga er lægri á Suðurnesjunum en á höfuðborgarsvæðinu sem ýkir hlutfallstölur meðan á endurbótum stendur. Þá hækkuðu greidd fasteignagjöld einnig á tímabilinu samfara hækkandi fasteignaverði. Markmið félagsins er að hlutfallið verði í kringum 24-26% á meðalári.

³⁸ Lækkun markaðsleigu pr. m² má rekja til hlutfallslegrar stækkunar á safninu þar sem markaðsleiga er lægri, þ.e. utan höfuðborgarsvæðisins.



(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2017	2016	2015
Fasteignagjöld	295.192	144.537	35.933
Viðhald	202.794	141.452	32.156
Vátryggingar	47.039	27.820	10.592
Laun og launatengd gjöld	79.945	27.724	9.585
Rafmagn og hiti	140.501	58.164	17.264
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	234.872	108.526	27.085
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	1.000.343	508.223	132.615

Tafla 13: Sundurliðun rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna

Annar rekstrarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 473 m.kr. á árinu 2017, 332 m.kr. á árinu 2016 og 261 m.kr. á árinu 2015. Stjórnunarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum hefur sveiflast mikið á tímabilinu sem fjárhagslegar upplýsingar í útgefandalýsingu þessari ná yfir sökum stækkunar eignasafnsins sem aftur leiðir til stærðarhagkvæmni í þessum lið. Félagið áætlað að til framtíðar verði þetta hlutfall í kringum 8-10% á meðalári.

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2017	2016	2015
Laun og launatengd gjöld	181.319	122.973	55.191
Annar stjórnunarkostnaður	292.002	208.961	205.605
Þar af einskiptisliðir	58.727	49.299	48.566
Annar rekstrarkostnaður alls	473.321	331.934	260.796

Tafla 14: Sundurliðun á skrifstofu- og stjórnunarkostnaði

Gjaldfærður einskiptiskostnaður á árinu 2017 nam 58,7 m.kr., 49,3 m.kr. á árinu 2016 og 48,6 m.kr. á árinu 2015. Einskiptiskostnaður á árinu 2017 tengist að stærstum hluta gerð áreiðanleikakannana, ráðgjafakostnaði, innleiðingu nýs bókhaldskerfis og undirbúningi vegna fyrirhugaðrar töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta. Einskiptiskostnaður á árunum 2016 og 2015 tengist m.a. gerð áreiðanleikakannana vegna fasteignakaupa og þóknun vegna sölu, útgáfu og skráningu skuldabréfaflokksins HEIMA100646.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 1.622 m.kr. á árinu 2017, 655,2 m.kr. á árinu 2016 og 119,2 m.kr. á árinu 2015. NOI sem hlutfall af heildarleigutekjum var 52,4% á árinu 2017, 43,8% á árinu 2016 og 23,3% á árinu 2015. Sveiflur í NOI stafa fyrst og fremst af mikilli stækkun safnsins á umræddu tímabili og úrvinnslu eignasafns á Ásbrú. Félagið reiknar með að til lengri tíma litið verði NOI sem hlutfall af heildarleigutekjum á bilinu 64-67%. Vakin er athygli á því að í ársreikningum árunum 2016 og 2015 var framsetning rekstrarreiknings þannig að reiknaður rekstrarhagnaður innihélt matsbreytingu fjárfestingareigna, þ.e. birtur var rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði, en því var breytt frá og með árshlutareikningi 30. júní 2017. Framsetning hér tekur mið af því.

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2017	2016	2015
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (kr.)	1.622.374	655.160	119.190
NOI hlutfall	52,4%	43,8%	23,3%

Tafla 15: Lykiltölur NOI



Matsbreyting

Matsbreyting vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna var jákvæð um 3.845 m.kr. árið 2017. Árið 2016 var matsbreyting 3.152 m.kr. til hækkunar og 414,3 m.kr. til hækkunar á árinu 2015. Upplýsingar um aðferðafræði og helstu forsendur við mat á gangvirði ásamt upplýsingum um þróun fjárfestingareigna er að finna í kaflanum *Fjárfestingareignir* hér að aftan.

Hrein fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld félagsins námu 1.941,6 m.kr. á árinu 2017, 997,8m.kr. á árinu 2016 og 463,3 m.kr. á árinu 2015. Breytingar á hreinum fjármagnsgjöldum má rekja til hraðrar stækkunar eignasafnsins með tilheyrandi aukinni skuldsetningu. Öll fjármögnun félagsins er í íslenskum krónum. Félagið stefnir að því að endurfjármagna stóran hluta skulda samstæðunnar á komandi misserum og er það mat stjórnenda að félagið geti náð betri fjármögnunarkjörum en það býr við sem stendur.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	2017	2016	2015
Vaxtatekjur af handbæru fé	12.193	25.896	1.236
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	4.799	1.848	38
Fjármunatekjur samtals	16.992	27.744	1.274
Vaxtagjöld og verðbætur	1.872.265	997.988	450.591
Önnur fjármagnsgjöld	86.322	27.541	13.936
Fjármagnsgjöld samtals	1.958.587	1.025.529	464.527
Hrein fjármagnsgjöld	1.941.595	997.785	463.253

Tafla 16: Sundurliðun fjármagnstekna og -gjalda

Rekstrarniðurstaða

Hagnaður samstæðunnar fyrir tekjuskatt var 3.525,8 m.kr. á árinu 2017, 2.809,4 m.kr. á árinu 2016 og 70,3 m.kr. á árinu 2015. Gjaldfærður tekjuskattur nam 809,4 árið 2017, 592,7 m.kr. á árinu 2016 og 7 m.kr. á árinu 2015. Félagið greiddi ekki skatt á tímabilinu vegna yfirfæranlegs skattalegs taps en nánari umfjöllun um tekjuskatt félagsins er að finna í kaflanum *Tekjuskattur* hér að aftan.

Hagnaður ársins 2017 nam 2.716,4 m.kr. samanborið við 2.216,7 m.kr. á árinu 2016 og 63,2 m.kr. á árinu 2015. Hafa ber í huga að eignasafn félagsins hefur meira en fjórfaldast frá árslokum 2015.



7.5. Ársfjórðungayfirlit 2017

Athygli fjárfesta er vakin á því að upplýsingar um afkomu ársins eins og þær eru framsettar í töflu 17 eru ókannaðar og óendurskoðaðar.

	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017	2017 ALLS
<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>					
Leigutekjur	865.385	807.574	733.204	689.875	3.096.038
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(256.000)	(236.292)	(276.677)	(231.374)	(1.000.343)
Hreinar leigutekjur	609.385	571.282	456.527	458.501	2.095.695
Annar rekstrarkostnaður	(105.541)	(125.011)	(136.344)	(106.425)	(473.321)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	503.844	446.271	320.183	352.076	1.622.374
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.201.148	791.563	1.750.419	101.905	3.845.035
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	1.704.992	1.237.834	2.070.602	453.981	5.467.409
Fjármunatekjur (og fjármagnsgjöld)					
Fjármunatekjur	4.012	5.327	6.365	1.288	16.992
Fjármagnsgjöld	(444.518)	(480.808)	(592.525)	(440.736)	(1.958.587)
Hrein fjármagnsgjöld	(440.506)	(475.481)	(586.160)	(439.448)	(1.941.595)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.264.486	762.353	1.484.442	14.533	3.525.814
Tekjuskattur	(371.254)	(5.250)	(430.040)	(2.872)	(809.416)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	893.232	757.103	1.054.402	11.661	2.716.398

Tafla 17: Yfirlit um afkomu ársfjórðunga á árinu 2017 (óendurskoðað)

7.6. Eignir

Heildareignir Heimavalla námu 55.990,6 m.kr. þann 31. desember 2017 og jukust um 12.710,6 m.kr. eða 29,4% frá 31. desember 2016 þegar heildareignir félagsins námu 43.279,9 m.kr. Þann 31. desember 2015 voru heildareignir 10.395,7 m.kr. og jukust því um 32.884,2 m.kr. eða 316% milli áranna 2015 og 2016.

Fjárfestingareignir

Fasteignir í útleigu (fjárfestingareignir) eru stærsti eignaflokkur Heimavalla og hafa verið uppistaðan í heildareignum þess allt frá stofnun. Fjárfestingareignir námu 53.619 m.kr. í árslok 2017 og jukust um 12.914,5 m.kr. frá 31. desember 2016 þegar þær voru bókfærðar á 40.704,5 m.kr. Þann 31. desember 2015 voru bókfærðar fjárfestingareignir félagsins 10.150,9 m.kr. og höfðu þannig aukist um 30.553,6 m.kr. á árinu 2016 eða um sem nemur 300 prósentustigum.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	2017	2016	2015
Fjárfestingareignir	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Fjárfestingareignir í byggingu	1.844.470	2.225.838	0
Hlutfall af heildareignum	99,1%	99,3%	97,8%

Tafla 18: Bókfært virði fjárfestingareigna - sundurliðun



Breytingar á bókfærðu virði fjárfestingareigna Heimavalla undanfarin ár eru tilkomnar vegna hvors tveggja, fjárfestinga í nýjum eignum og breytinga á gangvirði eldri eigna. Í heildina hefur eignum í rekstri fjölgað umtalsvert en samhliða hefur félagið þó selt íbúðir sem lið í að þróa og besta eignasafnið. Viðbætur vegna eignfærðra endurbóta voru óverulegar á tímabilinu sem sögulegar fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingunni ná yfir. Sundurliðun bókfærðs virðis fjárfestingareigna félagsins eftir kaupverði og matsbreytingu sjá má í töflu 19.

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2017	2016	2015
Bókfært virði í upphafi fjárhagstímabils	40.704.471	10.150.943	0
Yfirtekið í samstæðu	1.014.860	17.730.322	5.698.458
Fjárfesting á árinu	10.010.514	10.010.070	4.038.142
Selt á árinu	(1.956.178)	(338.908)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.845.035	3.152.041	414.343
Bókfært virði í lok fjárhagstímabils	53.618.702	40.704.471	10.150.943

Tafla 19: Þróun fjárfestingareigna 2015 – 2017

Fasteigna- og brunabótamat

Fasteignamat ársins 2018 vegna eigna í eigu félagsins 31.12.2017 nemur 44.709 m.kr. og hefur hækkað um 36.753 m.kr. frá matinu sem gildi á árinu 2015. Samanlagt brunabótamat fasteigna sem gildir fyrir árið 2018 nemur 55.451 m.kr. og hefur hækkað um 45.123 m.kr. frá matinu sem gildi árinu 2015. Hafa ber í huga að eignasafn félagsins stækkaði verulega á árunum 2016 og 2017 svo sem að framan hefur verið lýst.

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	2018	2017	2016	2015
Fasteignamat	44.709.000	39.389.187	29.664.387	7.955.750
Brunabótamat	55.451.000	52.677.086	44.728.875	10.338.206

Tafla 20: Yfirlit um breytingar á fasteigna- og brunabótamati eignasafnsins

Mat fjárfestingareigna

Gangvirði fjárfestingareigna er metið á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir félagsins falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats³⁹ og eru metnar sem slíkar. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði við endurmat leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum félagsins og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum. Mat þeirra fjárhagsára sem fjallað er um í útgefandalýsingu þessari voru unnin af þriðja aðila en félagið hyggst láta eigið starfsfólk framkvæma matið í framtíðinni og láta þriðja aðila yfirfara það.

Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil með lokavirði á ári 31. Enginn vöxtur er skilgreindur í lokavirðinu en vöxtur er í leigutekjum, fasteignagjöldum og viðhaldskostnaði á þeim þrjátíu árum sem líkanið nær yfir. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mikilvægustu forsendurnar eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (e. *weighted average cost of capital* (WACC)).

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um markaðsleigu til framtíðar. Frá væntum leigutekjum er dreginn allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður. Fasteignagjöld eru reiknuð samkvæmt gjaldskrá sveitarfélaga og tryggingar samkvæmt tilboði váttryggjanda. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá brunabótamati húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum.

³⁹ Þrepaflokkun þessi er sem hér segir: 1. Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir. 2. Aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði). 3. Forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).



Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með afvöxtunarsuðli sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað og tímavirði sjóðstreymisins. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlandis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hvert landsvæði. Stuðst er við upplýsingar af markaði og CAPM-líkanið (e. Capital Asset Pricing Model). Raunávöxtunarkrafa eigin fjár tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggðum skuldabréfum á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hvert landsvæði. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti. Ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði í gangvirðismati fyrir árin 2016 og 2017. Á árinu 2015 voru tekjuskattsáhrifin hins vegar innifalin í virðismatinu.

(fjárhæðir eru í kr.)	2017	2016	2015
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mán.	1.008-5.625	792-3.645	1.100-2.164
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mán.	2.058	1.672	1.569
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,61%-6,65%	5,65%-6,65%	5,7%
Vegið meðaltal	5,95%	6,0%	5,7%
Nýtingarhlutfall til framtíðar	90%-97%	90%-97%	85%-97%

Tafla 21: Helstu forsendur virðismatslíkans við mat eigna í lok áráanna 2015-2017

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Niðurstaða virðismats í lok árs 2017 var sú að fjárfestingareignir félagsins voru metnar á 53.618,7 m.kr. sem leiddi til tekjufærslu upp á 3.845 m.kr. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu voru stækkun á eignasafninu og breytingar á markaðsleigu.

Niðurstaða virðismats í lok árs 2016 var sú að fjárfestingareignir félagsins voru metnar á 40.704,5 m.kr. sem leiddi til tekjufærslu upp á 3.152 m.kr. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu voru stækkun á eignasafninu, breytingar á markaðsleigu og lækkun WACC.

Niðurstaða virðismats í lok árs 2015 var sú að fjárfestingareignir félagsins voru metnar á 10.150,9 m.kr. sem leiddi til tekjufærslu upp á 414.343 -þús. kr. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu voru stækkun á eignasafninu, og breytingar á markaðsleigu.

Næmigreining

(fjárhæðir eru í þús.kr.)	Breyting	Áhrif á gangvirði 2017		Áhrif á gangvirði 2016		Áhrif á gangvirði 2015	
		+	-	+	-	+	-
Markaðsleiga	+/- 5%	3.890	(3.886)	2.377	(2.377)	593	(593)
Fjármagnskostnaður (WACC)	+/- ½ %	5.210	(4.369)	3.977	(3.340)	1.164	(846)

Gangvirðismat á fjárfestingareignum Heimavalla er framkvæmt af PricewaterhouseCoopers („PwC“). Nýjasta matið var gert í tengslum við ársuppgjör félagsins fyrir árið 2017. Forsendur matsins má finna í skýrslu PwC í kafla 10. *Gangvirðismat PwC* í útgefandalýsingu þessari.

Aðrar eignir

Veltufjármunir félagsins í árslok 2017 námu 478,3 m.kr. sem er 170 m.kr. hækkun frá 31. desember 2016 þegar veltufjármunir félagsins námu 308,2 m.kr. Þann 31. desember 2015 námu veltufjármunir félagsins 225,3 m.kr.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur félagsins námu 322,4 m.kr. í árslok 2017, 106,3 m.kr. þann 31. desember 2016 og 80 m.kr. þann 31. desember 2015. Gjaldfærð virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 18,7 m.kr. á árinu 2017, 34,9 m.kr. á árinu 2016 og 0,2 m.kr. á árinu 2015. Ástæðu hærri hlutfallslegrar gjaldfærslu á árinu 2016 má rekja til yfirtöku eignasafna þar sem verklag við gerð leigusamninga og niðurfærslu krafna var ekki með þeim hætti sem Heimavallir fylgja. Félagið áætlað að til framtíðar verði hlutfall niðurfærslu 1,4% af leigutekjum árlega. Tafla 22 sýnir aldursgreiningu viðskipta- og skammtímakrafna. Tafla 23 sýnir niðurfærslu viðskiptakrafna innan áráanna 2015, 2016 og 2017.



<i>(fjárhæðir eru í þús. kr.)</i>	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Gjaldfallið innan 30 daga	10.231	26.916	2.809
Gjaldfallið fyrir 31-60 dögum	3.598	11.322	340
Gjaldfallið fyrir 61-90 dögum	1.641	4.288	0
Gjaldfallið fyrir meira en 91 degi	24.879	70.645	4.622
Alls útistandandi	40.349	113.171	7.771

Tafla 22: Aldursgreining viðskipta- og skammtímakrafna

<i>(fjárhæðir eru í þús. kr.)</i>	2017	2016	2015
Niðurfærsla í upphafi tímabilsins	48.477	206	0
Yfirtekið í samstæðu	0	13.978	0
Tapaðar kröfur á tímabilinu	(52.785)	(661)	0
Niðurfærsla á tímabilinu	18.671	34.954	206
Niðurfærsla í lok tímabilsins	14.363	48.477	206
Bókfært virði krafna	25.986	64.694	7.565

Tafla 23: Virðisrýrnun krafna

Handbært fé var 155,9 m.kr. þann 31. desember 2017, 201,9 m.kr. þann 31. desember 2016 og 145,2 m.kr. þann 31. desember 2015. Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður. Umfjöllun um breytingar á handbæru fé er að finna í kafla 7.7 *Sjóðstreymi*.

7.7. Skuldir

Heildarskuldir Heimavalla námu 38.403,1 m.kr. í árslok 2017 sem er aukning um 6.744,2 m.kr. frá 31. desember 2016 þegar þær námu 31.658,9 m.kr. Heildarskuldir námu 9.306,6 m.kr. þann 31. desember 2015 og jukust um 22.352,3 m.kr. á árinu 2016 og vó þar þýngst yfirtaka skulda í tengslum við kaup á Ásabyggð undir lok ársins. Aukning skulda undanfarin ár er nær öll tilkomin vegna stækkunar og þróunar eignasafnsins.

Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir félagsins voru 32.093 m.kr. þann 31. desember 2017 en 25.224,4 m.kr. þann 31. desember 2016 og 4.346,4 m.kr. á sama tíma 2015. Vaxtaberandi skammtímaskuldir félagsins voru 2.844,6 þann 31. desember 2017, 2.258,4 m.kr. þann 31. desember 2016 og 3.196,6 m.kr. á sama tíma 2015. Vaxtaberandi skuldir námu því samtals 34.937,6 m.kr. þann 31. desember 2017, 27.482,8 m.kr. þann 31. desember 2016 og 7.543 m.kr. á sama tíma 2015.

<i>(fjárhæðir eru í þús. kr.)</i>	2017	2016	2015
Vaxtaberandi langtímaskuldir	32.093.051	25.224.360	4.346.381
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	2.844.559	2.258.446	3.196.643
Vaxtaberandi skuldir samtals	34.937.610	27.482.806	7.543.024

Tafla 24: Vaxtaberandi skuldir



<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	Lokagjalddagi	Vegnir virkir vextir	Eftirstöðvar 30.12.2017
Verðtryggð lán	2040-2066	4,4%	29.881
Óverðtryggð lán	2033-2043	7,0 %	1.525
Verðtryggður skuldabréfaflokkur HEIMA100646	2046	3,9%	1.284
Vaxtaberandi langtímaskuldir skuldir alls			32.093

Tafla 25: Sundurliðun vaxtaberandi langtímaskulda

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	31.12.2017
Innan 12 mánaða	457.225
Afborganir 2019	514.217
Afborganir 2020	456.998
Afborganir 2021	456.998
Afborganir 2022	1.366.164
Afborganir 2023	432.390
Afborganir síðar	28.866.285
Langtímaskuldir, þ.m.t. afborganir næsta árs	32.550.277

Tafla 26: Afborganir vaxtaberandi skulda

Aðrar skuldir og skuldbindingar

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar var 2.584,9 m.kr. þann 31. desember 2017, 1.655,5 m.kr. þann 31. desember 2016 og 225,8 m.kr. á sama tíma 2015. Nánari umfjöllun um tekjuskatt er að finna í kafla 7.8. *Skattur* í útgefandalýsingu þessari.

Samstæðan hefur gert leigusamningi vegna húsnæðis að Lág múla 6 og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Húsaleiga á mánuði er 0,7 m. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 36,6 m.kr. á verðlagi í árslok 2017.

Skuldir við tengd félög, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir voru 880,6 m.kr. þann 31. desember 2017, 2.671,4 m.kr. þann 31. desember 2016 og 1.538 m.kr. á sama tíma 2015. Skuldir við tengd félög eru að stærstum hluta skuldir við móðurfélagið Heimavelli leigufélag slhf. Sundurliðun má sjá í töflu 27.

<i>(fjárhæðir eru í þús. kr.)</i>	2017	2016	2015
Skuldir við tengd félög	149.994	1.769.062	1.115.278
Áfallnir vextir	203.107	223.597	113.570
Viðskiptaskuldir	179.672	370.931	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	309.346	157.038	50.548
Aðrar skammtímaskuldir	38.543	150.790	59.201
Aðrar skuldir og skuldbindingar alls	880.662	2.447.821	1.537.803

Tafla 27: Sundurliðun skulda við tengd félög, viðskiptaskulda og annarra skammtímaskulda



7.8. Eigið fé

Eigið fé félagsins í árslok 2017 nam 17.587 m.kr. samanborið við 11.621 m.kr. þann 31. desember 2016 og 1.089 m.kr. þann 31. desember 2015. Tafla 28 sýnir breytingar á eigin fé frá 25. febrúar 2015 til ársloka 2017.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildarr.	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Innborgað hlutfé 25.2. 2015	1.025.812	0	0	0	0	1.025.812
Heildarhagnaður ársins					63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð			6.324		(6.324)	0
Eigið fé 31. desember 2015	1.025.812	0	6.324	0	56.918	1.089.054
Eigið fé 1. janúar 2016	1.025.812	0	6.324	0	56.918	1.089.054
Heildarhagnaður ársins					2.216.691	2.216.961
Fært á bundinn hlutdeildarreikn.				2.446.380	(2.446.380)	0
Hækkun hlutfjár	8.315.278					8.315.278
Eigið fé 31. desember 2016	9.341.090	0	6.324	2.446.380	(172.771)	11.621.023
Eigið fé 1. janúar 2017	9.341.090	0	6.324	2.446.380	(172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður tímabilsins					2.716.398	2.716.398
Fært á bundinn hlutdeildarreikn.				3.382.032	(3.382.032)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(838.405)			838.405	0
Hækkun hlutfjár	941.330	2.308.670				3.250.000
Eigið fé 31. desember 2017	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421

Tafla 28: Eiginfjárfirlit 25.2.2015 – 31.12.2017

Breytingar á eigin fé á árinu 2015 eru tilkomnar vegna hagnaðar ársins. Breytingar á eigin fé á árinu 2016 eru tilkomnar vegna útgáfu nýs hlutfjár alls að nafnvirði 8.315.278 kr. auk hagnaðar ársins. Breytingar á eigin fé á árinu 2017 má rekja til útgáfu nýs hlutfjár að nafnvirði 789.476.684 kr. og hagnaðar tímabilsins.

Arðgreiðslustefna

Stjórn Heimavalla hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar til að stækka eignasafn félagsins og bæta rekstur þess. Í því skyni stefnir félagið að reglubundnum arðgreiðslum þegar rekstur félagsins er kominn í jafnvægi. Félagið hyggst ekki kaupa eigin hlutabréf að sinni.

7.9. Sjóðstreymi

Viðsnúningur varð á rekstri Heimavalla árið 2017 þegar félagið skilaði handbæru fé frá rekstri að fjárhæð 181 m.kr. en rekstur félagsins hafði tekið til sín fé árin þar á undan. Handbært fé til rekstrar nam þannig 100,4 m.kr. á árinu 2016 og 101,8 m.kr. á árinu 2015. Handbært fé lækkaði um sem nam 49 m.kr. milli 2016 og 2017 þar sem fjárfestingarhreyfingar voru umfram fjármögnunarhreyfingar. Árin 2016 og 2015 var þessu öfugt farið, árið 2016 námu fjármögnunarhreyfingar umfram fjárfestingar 101 m.kr. og á árinu 2015 var munurinn 236 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 6.888 m.kr. á árinu 2017, neikvæðar um 11.230 m.kr. á árinu 2016 og neikvæðar um 5.146 m.kr. á árinu 2015. Kaup á fjárfestingareignum og eignarhlutum í dótturfélögum skýrir nær allar fjárfestingarhreyfingar tímabilsins sem sögulegar fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingu þessari ná yfir en félagið hefur vaxið mjög hratt á undanförunum misserum.



Fjármögnunarahreyfingar ársins 2017 voru jákvæðar um 6.657 m.kr., á árinu 2016 voru þær jákvæðar um 11.332 m.kr. og á árinu 2015 voru þær jákvæðar um 5.382 m.kr.

	2017	2016	2015
<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>			
Hreinar leigutekjur (NOI)	2.095.695	987.094	379.986
Annar rekstrarkostnaður	(473.321)	(331.934)	(260.796)
EBITDA	1.622.374	655.160	119.190
Áhrif breytinga á skammtímakröfum	65.534	(2.391)	(29.545)
Áhrif breytinga á skammtímaskuldum ⁴⁰	(25.149)	(20.169)	231.186
Handbært fé frá rekstri án gr. vaxta	1.678.712	643.688	323.624
Innborgaðar vaxtatekjur	16.992	27.744	1.274
Greidd vaxtagjöld	(1.514.672)	(771.824)	(426.736)
Handbært fé frá (til) rekstrar	181.032	(100.392)	(101.838)

Tafla 29: Sundurliðun á handbæru fé

Heimavellir eru ungt félag og hefur frá stofnun lagt mikla áherslu á að stækka hratt til að geta komist sem fyrst í ákjósanlega stærð og ná nauðsynlegri stærðarhagkvæmni á rekstur og eignasafn. Fyrir vikið hefur þurft að leggja félaginu fé til rekstrarins þar sem óverðtryggð lán með tiltölulega háum vöxtum hafa verið nýtt til að stækka félagið. Félagið hyggst nýta hluta andvirðis sölu nýrra hluta í fyrirhuguðu almennu útboði til að greiða upp slík lán og lækka fjármagnskostnað. Að sama skapi hefur félagið tryggt sér hagstæðari fjármögnun en áður bauðst á þeim nýbyggingum sem teknar voru í rekstur á seinni árshluta 2017 og verða teknar í rekstur á árinu 2018. Nánar er fjallað um rekstraráætlun Heimavalla fyrir árin 2018-2020 í kafla 7.1. *Þróun og horfur* í útgefandalýsingu þessari.

7.10. Skattur

Útgefandi og dótturfélög hans bera ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, samanber 2. gr. tekjuskattslaga. Tekjuskattur fyrirtækja er nú 20%. Unnt er að óska eftir samsköttun tveggja eða fleiri hlutafélaga og einkahlutafélaga ef móðurfélag á að lágmarki 90% í dótturfélagi eða móður- og dótturfélag sem taka þátt í samsköttuninni eiga saman að lágmarki 90% í öðru dótturfélagi. Félögin þurfa að hafa sama reikningsár og eignarhald þarf að hafa varað allt reikningsárið nema þegar um nýstofnuð dótturfélög er að ræða. Móðurfélagið er samskattað með þeim dótturfélögum þar sem framangreind skilyrði eru uppfyllt og samsköttun er félaginu hagfelld.

Í rekstrarreikningi félagsins er færður tekjuskattur sem tekur mið af hagnaði fyrir tekjuskatt, gildandi skatthlutfalli (nú 20%) og skattalegum leiðréttingum. Ákvörðun um skattgreiðslur byggist á skattframtölum félaga samstæðunnar. Félagið hefur ekki greitt tekjuskatt síðastliðin ár vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Virkur tekjuskattur skiptist á þann veg sem sjá má í töflu 30.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	%	2017	%	2016	%	2015
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.525.814		2.809.416		70.280
Tekjuskattur mv. gildandi skatthlutfall	20,0	(705.163)	20,0	(561.883)	20,0	(14.056)
Niðurfærsla skatteignar, breyting	3,6	(127.054)	0,0	0		
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0	0	0,0	0	18,6	(13.056)
Aðrir liðir	(0,6)	22.801	1,1	(30.842)	(28,6)	20.074
Virkur tekjuskattur	23,0	(809.416)	21,1	(592.725)	10,0	(7.038)

Tafla 30: Virkur tekjuskattur Heimavalla 2015-2017

⁴⁰ Áhrif skammtímaskulda er önnur fjárhæð en í ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2016 þar sem leiðrétt hefur verið fyrir vöxtum í rekstrarreikningi. Ástæðan er sú að afleiðslan hér að ofan hefst fyrir fjármagnsliði.



Á skuldahlið efnahagsreiknings félagsins færist tekjuskattsskuldbinding sem er aðallega til komin vegna mismunar á bókfærðu virði í reikningsskilum félagsins og virði þeirra í skattskilum þess. Þennan mismun má rekja til þess að fyrningarreglur tekjuskattslaga hafa í för með sér að fasteignir félagsins, sem eru stærsti hluti eigna þess, eru afskrifaðar í skattskilum þess en metnar á gangvirði í reikningsskilum. Félagið afskrifar fasteignir skattalega um sem nemur 1-3% á ári og koma afskriftirnar til frádráttar á tekjuskattsstofni í skattskilum. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Skattalegt bókfært verð fasteigna félagsins var 35.042 m.kr. í árslok 2017.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	2017	2016	2015
Fjárfestingareignir	3.715.300	2.962.464	484.729
Aðrir liðir	4.229	271	(6.921)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.134.668)	(1.307.266)	(252.027)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.584.861	1.655.469	225.781

Tafla 31: Yfirlit um tekjuskattsskuldbindingu í árslok árunna 2015-2017

Félagið á yfirfæranlegt skattalegt tap vegna tapreksturs í skattskilum fyrri ára⁴¹. Skattalegt tap félagsins var 6.124 m.kr. í lok desember 2017 en þar af fyrnast 207 m.kr. á árinu 2018. Vegna varúðarsjónarmiða hefur verið gerð niðurfærsla upp á 450 m.kr. á móti yfirfæranlegu skattalegu tapi í árslok 2017.

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr.)</i>	2017	2016	2015
Skattalegt tap vegna 2008 nýtanlegt til 2018	207.270	524.346	3.420
Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019	72.540	116.615	5.620
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020	170.604	156.772	51.661
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	279.558	1.064.432	152.793
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	1.325.795	1.954.662	365.403
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	1.788.953	716.216	356.874
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	330.425	47.104	17.759
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	545.669	595.848	306.605
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	785.030	1.175.476	0
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	617.911	1.134.668	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	6.123.755	7.670.997	1.260.135

Tafla 32: Yfirlit um yfirfæranlegt skattalegt tap

Tekjuskattsskuldbindingu er jafnað á móti tekjuskattseign þegar lagalegur réttur er til þess. Tekjuskattseign er aðallega vegna yfirfæranlegs skattalegs taps og er reiknuð sem 20% af yfirfæranlegu tapi félagsins og dótturfélaga þess. Tekjuskattseign er þó einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni og þar af leiðandi er hluti af tekjuskattseigninni ekki færður í reikningsskilum félagsins þar sem óvissa ríkir um nýtingu hennar. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára frá því að tapið myndast. Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða tekjuskatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap.

Virðisaukaskattur

Útleiga fasteigna er undanþegin virðisaukaskatti. Íbúðarhúsnæði fellur ekki undir reglur um frjálsa eða sérstaka skráningu á virðisaukaskattsskrá. Á félaginu hvílir því ekki leiðréttingarkvöð vegna færslu innskatts af framkvæmdar- eða viðhaldkostnaði á fasteignum í þess eigu. Þrjú félög innan samstæðunnar hafa verið með virðisaukaskattsnúmer síðastliðin tvö ár. Um er að ræða félögin Heimavelli hf., Heimavelli XII ehf. og Heimavelli rekstur ehf. en félagið er þó ekki með neina skuldbindingu utan efnahags í formi virðisaukaskattskvaðar. Félagið fær endurgreitt 60% af innskatti af vinnu manna við endurbætur og framkvæmdir á íbúðarhúsnæði í samræmi við ákvæði laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðar nr. 448/1990, um endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna við íbúðarhúsnæði.

⁴¹ Yfirfæranlegt skattalegt tap er í einhverjum tilfellum komið til vegna kaupa á eldri félögum en útgefandi var ekki stofnaður fyrr en árið 2015.



8. Samþykktir Heimavalla



RSK

13. apríl 2018

MÓTTEKIÐ

**HEIMA
VELLIR**
ÖRUGGLEIGA

Samþykktir Heimavalla hf.

I. kafli

Heiti, heimilisfang og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag og nafn þess er Heimavellir hf., kt. 440315-1190.

2. gr.

Heimili félagsins er að Lágmúla 6, 108 Reykjavík. Varnarþing þess er í Reykjavík.

3. gr.

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

II. kafli

Hlutfé félagsins

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 10.282.419.644 - krónur tíumilljarðar tvöundraðáttatíuogtværmilljónirfjögurhundruðogníttjánþúsundsekhundruðfjörutíuogfjórar kr. Hlutir skiptast í margfeldi 1 krónu.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta og þarf til þess sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur getur þó, með tilskildu atkvæðamagni, vikið frá þessari reglu, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Þegar hluthafi hefur greitt hlut sinn að fullu fær hann útgefið rafbréf í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð yfir því. Slíkt rafbréf veitir honum full réttindi, sem lög og samþykktir mæla fyrir um. Greiði áskrifandi ekki tilskilið hlutfé á gjalddaga, skal heimilt að innheimta dráttarvexti, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og verðtryggingu, af skuldinni frá þeim tíma.

6. gr.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Þar skulu koma fram upplýsingar um hluthafa félagsins og hlutfjáreign þeirra. Gagnvart félaginu skal hlutaskrá frá Nasdaq verðbréfamiðstöð skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og teljast hlutaskrá félagsins sjálfs.

Hvers kyns tilkynningar til hluthafa og arðgreiðslur skulu byggðar á hlutaskránni. Hluthafi getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins. Hluthafi ber sjálfur ábyrgð á því að hlutaskrá geymi réttar upplýsingar um hann en Nasdaq verðbréfamiðstöð sækir upplýsingar um heimilisfang og kennitölu hluthafa í Þjóðskrá Íslands.

Hlutaskrá skal ætíð vera geymd á skrifstofu hlutafélags, og eiga allir hluthafar og stjórnvöld aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

7. gr.

Engar hömlur eru lagðar á veðsetningu, sölu eða annarskonar framsal hluta í félaginu. Um skrásetningu veða, eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra. Félagið má ekki veita lán út á hluti í félaginu.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög kveði svo á um.

8. gr.

Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa, sbr. 55.-62. gr. VIII. kafla hlutafélagalaga nr. 2/1995. Í tilviki 55. gr. hlutafélagalaga þarf samþykki hluthafafundar að liggja fyrir áður en keypt er. Samþykki hluthafafundar að veita stjórn félagsins heimild lögum samkvæmt til kaupa á eigin hlutum og eftir atvikum með framkvæmd endurkaupaáætlunar skal slíkrar heimildar getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar sem skal þá vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Atkvæðaréttur fylgir ekki eigin hlutum félagsins.

9. gr.

Félagið má hafa rafræn samskipti við hluthafa. Slík rafræn samskipti skulu jafngild pappírssamskiptum. Heimildin nær til hvers kyns samskipta svo sem um boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga frá stjórn. Stjórn skal setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gera skal til hugbúnaðar sem skal vera hluthöfum aðgengilegur. Vilji hluthafar nýta sér rafræn samskipti við félagið skulu þeir tilkynna félaginu það í samræmi við reglur sem stjórn setur.



III. kafli
Stjórnun
10. gr.

Með stjórn félagsins fara þessir aðilar:

- 1) Hluthafafundir.
- 2) Stjórn félagsins.
- 3) Framkvæmdastjóri.

IV. kafli
Hluthafafundir
11. gr.

Æðsta vald í öllum málefnum félagsins, innan þeirra takmarka sem samþykktir þess og landslög setja, er í höndum lögmæts hluthafafundar.

Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við reglur hlutafélagalaga. Umboðsmönnum ber að framvísa dagsettu umboði frá hluthafa. Slíkt umboð getur lengst gilt í eitt ár frá dagsetningu þess.

Formaður og meirihluti stjórnar, framkvæmdastjóri, endurskoðandi og a.m.k. einn nefndarmeðlimur allra undirnefnda stjórnar skulu vera viðstaddir hluthafafundi, nema forföll hamli. Stjórn og framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

Framkvæmdastjóri og endurskoðandi félagsins hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar.

Starfsmenn hafa rétt til þess að sækja hluthafafundi félagsins án málfrelsis, tillöguréttar eða atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar.

12. gr.

Stjórn annast boðun hluthafafunda. Boða skal til hluthafafunda með auglýsingu í innlendum fjölmiðli, með rafrænum hætti, eða með öðrum sannanlegum hætti. Hluthafar geta einnig óskað eftir því að fá fundarboðun senda skriflega með bréfpósti. Fundarboð skal innihalda upplýsingar um þau málefni sem fyrir fundinum liggja.

Til hluthafafunda skal boða með minnst 21 dags fyrirvara og lengst 28 dags fyrirvara. Ákvæði 84. gr. hlutafélagalaga gilda um framhaldsfundi.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður.

Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur fari fram annars staðar en á heimili félagsins.

Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðin mál tekin til meðferðar á hluthafafundi, ef hann gerir um það skriflega eða rafræna kröfu til félagsstjórnar með nægilega miklum fyrirvara til að unnt sé að taka málið á dagskrá fundarins. Ef um aðalfund er að ræða skal kröfu fylgja rökstuðningur eða drög að ályktun til félagsstjórnar eigi síðar en 10 dögum fyrir boðaðan aðalfund. Kröfuna má eigi gera síðar en í síðasta lagi tíu dögum fyrir aðalfundinn. Stjórnin skal a.m.k. þremur



dögum fyrir aðalfundinn upplýsa hluthafa með öruggu hætti um kröfu hluthafa og eftir atvikum tillögum, svo og eftir atvikum endurskoðaða dagskrá aðalfundarins.

Löglega fram bornar breytingartillögur má bera upp á fundinum sjálfum, enda þótt þær hafi ekki áður legið frammi hluthöfum til sýnis.

Mál sem ekki hafa verið greind í dagskrá hluthafafundar, er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema með samþykki allra hluthafa félagsins en gera má um þau ályktun til leiðbeiningar fyrir félagsstjórn. Boða má til aukafundar til að fjalla um málið, auk þess sem aðalfundur getur ávallt afgreitt mál sem skylt er að taka þar til meðferðar samkvæmt lögum eða félagssamþykktum.

13. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda félagsins eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði.

Aðalfundur skal boða með sama hætti og aðra hluthafafundi.

14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn skýrir frá rekstri félags og hag þess á liðnu starfsári.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram til staðfestingar ásamt athugasemdum endurskoðanda, ef einhverjar eru.
3. Tekin skal ákvörðun um hvernig skal fara með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
4. Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu félagsins skal lögð fram til staðfestingar.
5. Stjórn skal kjörin og endurskoðandi eða endurskoðunarfélag.
6. Ákvörðun skal tekin um þóknun til stjórnarmanna og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár.
7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Ef hluthafar, sem ráða yfir minnst 1/3 hlutafjárins, krefjast þess skriflega á aðalfundi skal fresta ákvörðunum um málefni þau, sem greindir í lið 2 og 3 til framhaldsaðalfundar sem haldinn skal í fyrsta lagi einum mánuði og í síðasta lagi tveimur mánuðum síðar. Frekari frests er ekki unnt að krefjast.

15. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverjum 1 kr. - einnar krónu - hlut í félaginu. Atkvæðaréttur fylgir ekki eigin hlutum félagsins né hlutum sem dótturfélög kunna að eiga í félaginu.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum þessum. Verði atkvæði jöfn telst tillaga fallin.



Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um **breytingar á samþykktum** félagsins eða um **sameiningu** þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

16. gr.

Hluthafafundi stýrir fundarstjóri sem fundurinn kýs. Fundarstjóri skal láta kjósa fundarritara. Hann heldur fundargerð þar sem gerð er grein fyrir ákvörðunum sem teknar eru, úrslitum atkvæðagreiðslna og öðru markverðu sem á hluthafafundi gerist. Fundargerðir eru færðar í fundargerðabók og teljast fullgild sönnun þess sem fram hefur farið á hluthafafundi.

Fundarstjóri kannar lögmæti fundarins. Hann stýrir umræðum og atkvæðagreiðslum. Ef hluthafafundur er rafrænn skal fundarstjóri staðfesta að tækjabúnaður sem notaður er standist kröfur hlutafélagalaga.

Þegar fundur hefur verið settur skal gerð skrá yfir hluthafa, og umboðsmenn þeirra, er fund sækja til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

17. gr.

Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur verði haldinn rafrænt, hvort heldur að hluta eða öllu leyti. Hluthafa skal þó ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, skriflega eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar.

Ákveði stjórn að nýta þessa heimild mun hún tryggja að rafrænn fundur fari fram á öruggan hátt og að tækjabúnaður sem notaður er uppfylli skilyrði hlutafélagalaga.

Þess skal getið í fundarboði fari fundur fram með rafrænum hætti. Fundarboðið skal þá jafnframt bera með sér slíkar upplýsingar um framkvæmd fundarins að hluthöfum sé gert kleift að taka þátt í honum.

Hluthafar sem hyggjast taka þátt í rafrænum hluthafafundi skulu tilkynna skrifstofu félagsins um þátttöku sína með a.m.k. sjö daga fyrirvara. Samtímis skulu þeir leggja fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg hluthöfum í síðasta lagi við upphaf hluthafafundar.

Innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað jafngildir undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á fundarsókn.



V. kafli
Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri



18. gr.

Stjórn skal skipuð fimm einstaklingum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutföll innan stjórnar séu sem jöfnust og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Við stjórnarkjör skulu tveir efstu frambjóðendur af hvoru kyni, sem flest atkvæði hljóta teljast réttkjörnir auk þess frambjóðanda sem flest atkvæði fær af þeim frambjóðendum sem eftir standa.

Þeir sem hyggjast bjóða sig fram til stjórnar skulu tilkynna félaginu um framboð sitt a.m.k. fimm sólarhringum fyrir hluthafafund. Tilkynning skal uppfylla ákvæði laga um hlutfélög. Jafnframt skulu frambjóðendur greina frá því hvort þeir telji sig óháða félaginu og stórum hluthöfum þess samkvæmt skilyrðum í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eins og þær eru samþykktar á hverjum tíma. Þeir einir eru kjörgengir á aðalfundi sem þannig hafa gefið kost á sér.

Í tilkynningu um framboð til stjórnar skal gefa, auk nafns frambjóðanda, kennitölu og heimilisfang, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjáreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 10% hlut í félaginu. Félagsstjórn skal fara yfir framboðstilkynningar og gefa hlutaðeigandi, með sannanlegum hætti, kost á því að bæta úr þeim göllum sem eru á tilkynningunni innan tiltekins frests. Ef ekki er bætt úr göllum á framboðstilkynningunni innan hins tiltekna frests, úrskurðar félagsstjórn um gildi framboðs. Unnt er að skjóta niðurstöðu félagsstjórnar til hluthafafundar sem fer með endanlegt úrskurðarvald um gildi framboðs. Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar skulu lagðar fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef framboð berast frá fleirum en í stjórn eru. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krafist þess að beitt sé hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Ef hluthafar eru færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal beitt margfeldiskosningu. Krafa um hlutfalls- eða margfeldiskosningu þarf að hafa borist stjórn að lágmarki fimm sólarhringum fyrir hluthafafund.

19. gr.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Hún gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

Undirskrift meirihluta stjórnar skuldbindur félagið.

20. gr.

Stjórn kys sér formann og varaformann. Séu atkvæði jöfn skal hlutkesti ráða. Að öðru leyti skiptir stjórn sjálf með sér verkum.

Formaður boðar til stjórnarfunda með að minnsta kosti 7 daga fyrirvara, nema allir stjórnarmenn sammælist um skemmri frest, og stýrir þeim. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Framkvæmdastjóri á sama rétt.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi haft tök á því að kynna sér og fjalla um málið, sé þess kostur. Halda skal fundargerð um stjórnarfundir og skulu stjórnarmenn og framkvæmdastjóri staðfesta hana með undirskrift sinni.

Að öðru leyti en áskilið er í lögum eða samþykktum þessum ræður afl atkvæða málum á stjórnarfundum. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Stjórn skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

21. gr.

Kveði starfsreglur á um að stjórn kjósi í nefndir sem starfi á vegum stjórnar, skulu niðurstöður þeirra aðeins vera leiðbeinandi fyrir stjórn nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum.

22. gr.

Stjórn ræður framkvæmdastjóra, ákveður starfskjör hans og veitir honum lausn frá störfum. Stjórn veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur. Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Framkvæmdastjóra ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn.

VI. kafli

Reikningshald, endurskoðun o.fl.

23. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa gengið frá ársreikningi a.m.k. 21 degi fyrir aðalfund.

Á aðalfundi skal kjósa endurskoðanda eða endurskoðunarfélag fyrir félagið til eins árs í senn.

Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins. Um hæfi endurskoðenda fer að lögum.

24. gr.

Aðalfundur ákveður úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn gerir tillögu um.



VII. kafli
Breytingar á samþykktum félagsins



25. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum þessum.

Ákvörðun um breytingu á samþykktum félagsins, sem skerðir rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins án þess þó að 1. tölul. 1. mgr. 94. gr. hlutafélagalaga eigi við, er því aðeins gild að hluthafar, sem ráða yfir meiru en 9/10 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi, gjaldi henni jáyrði.

VIII. kafli
Slit á félaginu o.fl.

26. gr.

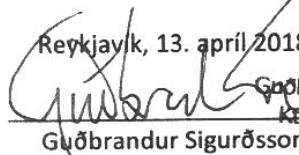
Með tillögur um slit og skipti á félaginu eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum til að ákvörðun um slit eða samruna verði gild, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum þessum.

Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun á eignum þess og skuldum.

27. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Reykjavík, 13. apríl 2018


Guðbrandur Sigurðsson
Kl. 020561-8239

9. Ársreikningar Heimavalla 2015-2017



Heimavellir hf.

Ársreikningur
samstæðunnar

2017

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
Stjórnarháttayfirlýsing	27
Ófjárhagslegar upplýsingar	29

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Ársreikningur félagsins er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS).

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fjórtán dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf. ehf., Heimavalla XII ehf., Heimavalla XVI ehf., Heimavalla XVII ehf., Heimavalla XVIII ehf., Heimavallir XIX ehf. og Heimavallir rekstur ehf.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2017 nam um 2.716,4 millj. kr. (2016: 2.216,7 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 17.587,4 millj. kr. (árslok 2016: 11.621,0 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam í ársbyrjun 9.341,1 millj. kr. Á árinu 2017 var hlutfé félagsins aukið um 941,3 millj. kr. að nafnverði. Í árslok nemur hlutfé félagsins 10.282,4 millj. kr. Í árslok 2017 eru hluthafar tveir eins og í ársbyrjun, Heimavallir leigufélag slhf. með 99,99% hlutfjár og Heimavallir GP ehf. með 0,01% hlutfjár.

Mikill vöxtur hefur einkennt starfsemi samstæðunnar og hélt sú þróun áfram á árinu 2017. Félagið keypti tvö fasteignafélög á árinu og sameinaði starfsemi sinni, jafnframt voru teknar inn í rekstur samstæðunnar fullbúnar íbúðir sem voru í byggingu á árunum 2015 og 2016, svo sem Tangarbryggja 2,4 og 12, Vefarastræti 1-5 og 24-30, Gerplustræti 1-5 og Eskivellir 13. Í árslok 2017 eru 1.958 leiguíbúðir í rekstri hjá samstæðunni og hefur þeim fjölgað um 244 á árinu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

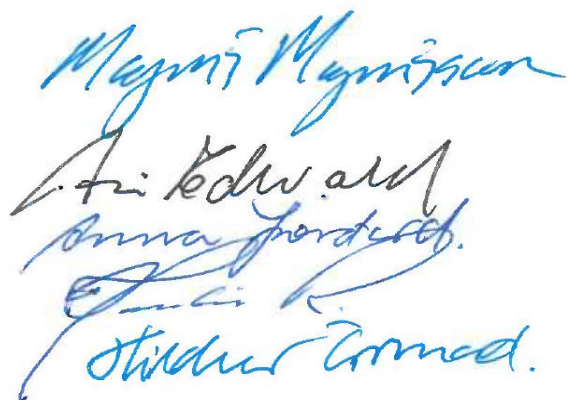
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

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 2017 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdarstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 12. febrúar 2018.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimavalla hf. („samstæðan“) fyrir árið 2017 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 2017 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félögum í samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðis skyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
Mat fjárfestingareigna Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok 2017 nam 53.619 millj. kr. Matsbreyting tímabilsins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.845 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 félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu fasteigna. Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar en 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.	Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir: Við fórum yfir og lögðum mat á þær aðferðir sem stjórnendur og ráðgjafar þeirra beita við matið. Við yfirförum og mátum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga, áætlun um raunhækkun hennar og rekstrarkostnaður eignanna því mikilvægar forsendur. Við skoðuðum forsendur fyrir þeirri ávöxtunarkröfu sem notuð var, bárum saman við markaðsvexti og ávöxtunarkröfu á markaði. Við yfirförum útreikninga, með úrtökum, með tilliti til þess hvort þeir væru réttir. Við yfirförum 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.

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 samstæðuarreikningurinn 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 vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

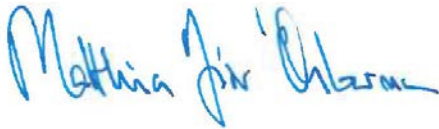
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 12. febrúar 2018.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Leigutekjur	5	3.096.038	1.495.317
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.000.343)	(508.223)
Hreinar leigutekjur		<u>2.095.695</u>	<u>987.094</u>
Annar rekstrarkostnaður	8	(473.321)	(331.934)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		1.622.374	655.160
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	<u>3.845.035</u>	<u>3.152.041</u>
Rekstrarhagnaður		5.467.409	3.807.201
Fjármunatekjur		16.992	27.744
Fjármagnsgjöld		(1.958.587)	(1.025.529)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(1.941.595)</u>	<u>(997.785)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.525.814	2.809.416
Tekjuskattur	10	(809.416)	(592.725)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u><u>2.716.398</u></u>	<u><u>2.216.691</u></u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	<u>0,28</u>	<u>0,80</u>

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	53.618.702	40.704.471
Fjárfestingareignir í byggingu	13	1.844.470	2.225.838
Rekstrarfjármunir	14	45.105	35.494
Skuldabréfaeign		3.970	5.886
Fastafjármunir		55.512.247	42.971.689
Viðskiptakröfur	23	25.986	64.694
Aðrar skammtímakröfur	15	296.389	41.636
Handbært fé		155.932	201.907
Veltufjármunir		478.307	308.237
Eignir samtals		55.990.554	43.279.926
Eigið fé			
Hlutfé		10.282.420	9.341.090
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		1.470.265	0
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.828.412	2.446.380
Ójafnað eigið fé		0	(172.771)
Eigið fé	16	17.587.421	11.621.023
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	20	2.584.861	1.655.469
Vaxtaberandi skuldir	18	32.093.051	25.224.360
Langtímaskuldir og skuldbindingar		34.677.912	26.879.829
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18,19	2.844.559	2.258.446
Skuldir við tengd félög	27	149.994	1.769.062
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	730.668	751.566
Skammtímaskuldir		3.725.221	4.779.074
Skuldir samtals		38.403.133	31.658.903
Eigið fé og skuldir samtals		55.990.554	43.279.926

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 31. desember 2016						
Eigið fé 1. janúar 2016	1.025.812	0	6.324	0	56.918	1.089.054
Heildarhagnaður ársins					2.216.691	2.216.691
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				2.446.380 (	2.446.380)	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutafjár	8.315.278					8.315.278
Eigið fé 31. desember 2016	9.341.090	0	6.324	2.446.380 (	172.771)	11.621.023
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 hlutafjár	941.330	2.308.670				3.250.000
Eigið fé 31. desember 2017	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður ársins		2.716.398	2.216.691
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	3.845.035)	(3.152.041)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	15.953	11.088
Hrein fjármagnsgjöld		1.941.595	997.785
Tekjuskattur		809.416	592.725
		<u>1.638.327</u>	<u>666.248</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtíma kröfur, lækkun (hækkun)		65.534 (	2.391)
Skammtímaskuldir, lækkun	(	25.149)	(20.169)
		<u>40.385</u>	<u>(22.560)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>1.678.712</u>	<u>643.688</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		16.992	27.744
Greidd vaxtagjöld	(	1.514.672)	(771.824)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>181.032</u>	<u>(100.392)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	8.054.686)	(10.010.070)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	13 (	313.328)	(828.378)
Söluverð fjárfestingareigna		1.743.572	334.161
Kaupverð rekstrarfjármuna	14 (	27.973)	(28.228)
Söluverð rekstrarfjármuna		2.409	0
Fjárfesting í dótturfélögum	(	238.593)	(696.786)
Skuldabréfaeign, breyting		672	(1.194)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>6.887.927)</u>	<u>(11.230.495)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	18	9.470.521	9.381.732
Afborganir langtímalána	18 (	3.444.828)	(815.386)
Skammtímalán, breyting		356.608	(1.212.746)
Staða við tengd félög, breyting	27	275.047	3.978.574
Fjármögnunarhreyfingar		<u>6.657.348</u>	<u>11.332.174</u>
Breyting á handbæru fé	(	49.547)	1.287
Handbært fé í ársbyrjun		201.907	145.230
Yfirtekið í samstæðu		3.572	55.390
Handbært fé í árslok		<u>155.932</u>	<u>201.907</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu	(	1.218.002)	(734.764)
Fjárfest í fjárfestingareignum	(	43.128)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		43.128	0
Söluverð fjárfestingareigna		212.606	0
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	212.606)	0
Hækkun hlutafjár	16	3.250.000	8.315.278
Skuld við tengda aðila	(	1.728.564)	(3.566.937)
Fjárfesting í dótturfélögum	29 (	303.434)	(4.013.577)
		<u>0</u>	<u>0</u>

Skýringar á bls. 12-26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2017 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf., Heimavalla XII ehf., Heimavalla XVI ehf., Heimavalla XVII ehf., Heimavalla XVIII ehf., Heimavalla XIX ehf., og Heimavalla rekstur ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Samstæðan er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 3.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 12. febrúar 2018.

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 starfsrækslugjaldmiðill 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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.
Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

(ii) Afskriftir

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

Bifreiðar	5 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	3-5 ár

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Eingöngu er um að ræða íbúðarhúsnæði.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Ef erfitt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 11.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

e. Fjármálagerningar

(i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar

Lán, kröfur og bankainnstæður eru færðar til bókar á þeim degi sem til þeirra er stofnað.

Fjáreignir eru afskráðar þegar samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Sá hluti framseldra fjáreigna sem stofnað er til eða haldið er eftir af félaginu er færður sem sérstök eign eða skuld.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagaður 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 skattuppgjöri 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 uppgjörssdegi 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 tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2017, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Gangvirði

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur 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 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 tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir (2016: 14 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 2017 (2016: 85% og 15%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2017	2016
Höfuðborgarsvæðið	30,80%	32,30%
Austurland	4,15%	2,80%
Norðurland	10,80%	17,20%
Suðurland	6,40%	15,50%
Suðurnes	41,10%	18,40%
Vestfirðir	0,45%	0,70%
Vesturland	6,30%	13,10%
	100,0%	100%

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 2017 nema 134,8 millj. kr. og nýtingarhlutfall fjárfestingareigna 95,8%.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	295.192	144.537
Viðhald og endurbætur	202.794	141.452
Vátryggingar	47.039	27.820
Laun og launatengd gjöld	79.945	27.724
Rafmagn og hiti	140.501	58.164
Annar rekstrarkostnaður	234.872	108.526
	1.000.343	508.223

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu var óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	199.080	125.363
Mótframlag í lífeyrissjóð	23.569	13.107
Önnur launatengd gjöld	38.615	12.228
Laun og launatengd gjöld samtals	261.264	150.698

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	79.945	27.724
Annar rekstrarkostnaður	181.319	122.973
Laun og launatengd gjöld samtals	261.264	150.697
Fjöldi starfsmanna hjá samstæðu í árslok	19	16

Skýringar, frh.:

8. Annar rekstrarkostnaður

	2017	2016
Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Laun og launatengd gjöld	181.319	122.973
Annar stjórnunarkostnaður	292.002	208.961
	<u>473.321</u>	<u>331.934</u>

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	12.193	25.896
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	4.799	1.848
	<u>16.992</u>	<u>27.744</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	1.872.265	997.988
Önnur fjármagnsgjöld	86.322	27.541
	<u>1.958.587</u>	<u>1.025.529</u>

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2017	2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.525.814	2.809.416
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0% (705.163)	20,0% (561.883)
Niðurfærsla skatteignar, breyting	3,6% (127.054)	0,0% 0
Aðrir liðir	(0,6%) 22.801	1,1% (30.842)
Virkur tekjuskattur	<u>23,0% (809.416)</u>	<u>21,1% (592.725)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	40.704.471	10.150.943
Yfirtekið í samstæðu	1.014.860	17.730.322
Fjárfesting á árinu	8.097.814	10.010.070
Millifært af fjárfestingum í byggingu	1.912.700	0
Selt á árinu	(1.956.178)	(338.905)
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.845.035	3.152.041
Fjárfestingareignir í árslok	<u>53.618.702</u>	<u>40.704.471</u>

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:

Höfuðborgarsvæðið	22.514.911	10.970.107
Austurland	1.767.264	1.786.944
Norðurland	4.963.454	5.041.178
Suðurland	2.493.071	2.745.645
Suðurnes	19.138.599	17.044.122
Vestfirðir	166.149	241.085
Vesturland	2.575.254	2.875.390
Fjárfestingareignir í árslok	<u>53.618.702</u>	<u>40.704.471</u>

11. Fjárfestingareignir, frh.:

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2017 nam 48.653 millj. kr. (2016: 33.402 millj. kr.) þar af var lóðarmat 3.943 millj. kr. (2016: 3.358 millj. kr). Brunabótamat sömu eigna nam 55.451 millj. kr. (2016: 49.579 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

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

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

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

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverði 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 hérlandis og væntu vaxtaálagi.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í lok desember 2017 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,15% eða 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2016: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 10-14% raunvexti (2016: 10-14%) og 25% eiginfjárlutfall (2016: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,61%-6,65% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2016: 5,65%-6,65%). Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 90 - 97% og er breytilegt eftir staðsetningu..

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	2017	2016
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.008 - 5.625	792 - 3.645
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.058	1.672
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,61%-6,65%	5,65%-6,65%
Vegið meðaltal	5,95%	6,0%

Næmnigreining:

		Áhrif á gangvirði 2017		Áhrif á gangvirði 2016	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	3.889.783	(3.886.271)	2.377.421	(2.377.421)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	5.210.033	(4.369.218)	3.977.376	(3.340.248)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.845,0 millj. kr. á árinu 2017 samanborið við 3.152,0 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru stækkun á eignasafninu og breytingar á markaðsleigu.

Skýringar, frh.:

12. Veðsetningar

Í árslokí 2017 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 53.619 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 34.776 millj. kr.

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 301 íbúðir sem eru í byggingu í árslok 2017. Heildarkaupverð nemur 12.438 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og útgáfu hlutafjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2019. Í árslok hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 1.844 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	2.225.839	0
Yfirtekið í samstæðu	0	662.697
Fjárfesting á árinu	1.531.331	1.563.142
Millifært á fjárfestingareignir	(1.912.700)	0
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	1.844.470	2.225.839

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
Heildarverð 31.12.2015	14.774	2.587	17.361
Yfirtekið í samstæðu	8.464	619	9.083
Viðbót á árinu	12.040	16.188	28.228
Heildarverð 31.12.2016	35.278	19.394	54.672
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
Afskriftir			
Afskrifað samtals 31.12.2015	(2.201)	(592)	(2.793)
Yfirtekið í samstæðu	(4.741)	(556)	(5.297)
Afskrifað á árinu	(7.255)	(3.833)	(11.088)
Afskrifað samtals 31.12.2016	(14.197)	(4.981)	(19.178)
Afskrifað á árinu	(7.419)	(8.534)	(15.953)
Afskrift færð út	1.091	0	1.091
Afskrifað samtals 31.12.2017	(20.525)	(13.515)	(34.040)
Bókfært verð 31.12.2016	21.000	14.494	35.494
Bókfært verð 31.12.2017	23.533	21.572	45.105

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

15. Aðrar skammtímafröfur

	2017	2016
Aðrar skammtímafröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	128.298	0
Skammtímaskuldabréf	85.579	20.063
Fyrirframgreiddur kostnaður	82.512	21.573
	296.389	41.636

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 10.282,4 millj. kr. í árslok 2017. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutafé í félaginu. Hlutafé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutafjár 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 fyrirhæla 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 á móti öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 70-80%, en það var 65% í árslok 2017.

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

17. Hagnaður á hlut

	2017	2016
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	2.716.398	2.216.691
Hlutafé í ársbyrjun	9.341.090	1.025.812
Áhrif hlutafjárukningar	394.737	1.753.793
Vegið meðaltal útistandandi hluta	9.735.827	2.779.605
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,28	0,80

18. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:	31.12.2017	31.12.2016
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	25.519.752	4.913.005
Lántaka	9.470.521	9.381.733
Lántaka án greiðsluáhrifa, þ.m.t. yfirtekið í samstæðu	560.917	11.786.695
Verðbætur ársins	443.915	253.705
Afborganir ársins	(3.444.828)	(815.386)
Staða í árslok	32.550.277	25.519.752

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi lán frh.:

	31.12.2017	31.12.2016
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10%	29.881.236	21.855.017
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,90% / 3,90%	1.284.380	1.286.278
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,40% -7,60% / 7,40 - 8,40%	1.525.731	2.502.428
Lántökukostnaður	(141.070)	(123.971)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	32.550.277	25.519.752
Næsta árs afborgun	(457.225)	(295.392)
Langtímaskuldir samtals	32.093.051	25.224.360
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,60%-11,0%	2.387.334	1.963.054
Næsta árs afborgun langtímalána	457.225	295.392
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	2.844.559	2.258.446

19. Afborganir langtímaskulda

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

Innan 12 mánaða	457.225	295.392
Frá 12 - 24 mánuðum	514.217	1.035.368
Frá 24 - 36 mánuðum	456.998	281.660
Frá 36 - 48 mánuðum	456.998	283.753
Frá 48 - 60 mánuðum	1.366.164	392.834
Frá 60 - 72 mánuðum	432.390	392.834
Síðar	28.866.285	22.837.911
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	32.550.277	25.519.752

Í árslok 2017 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	1.655.469	225.781
Yfirtekið í samstæðu	119.976	836.963
Reiknaður tekjuskattur	809.416	592.725
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.584.861	1.655.469

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	3.715.300	2.962.464
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.134.668)	(1.307.266)
Aðrir liðir	4.229	271
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.584.861	1.655.469

Skýringar, frh.:

20. Tekjuskattsskuldbinding frh.:

Samstæðan mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2018 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2017 nemur 6.124 millj. kr. (2016: 6.536 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	31.12.2017	31.12.2016
Skattalegt tap vegna 2007 nýtanlegt til 2017	0	184.858
Skattalegt tap vegna 2008 nýtanlegt til 2018	207.270	524.346
Skattalegt tap vegna 2009 nýtanlegt til 2019	72.540	116.615
Skattalegt tap vegna 2010 nýtanlegt til 2020	170.604	156.772
Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	279.558	1.064.432
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	1.325.795	1.954.662
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	1.788.953	716.216
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	330.425	47.104
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	545.669	595.848
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	785.030	1.175.476
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	617.911	1.134.668
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	6.123.755	7.670.997

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 varúðarsjónarmiðs hefur verið færð niðurfærsla uppá 450 millj. kr. Dótturfélagið Heimavellir XII ehf. er samskattað með dótturfélögum sínum Heimavöllum XIII ehf., Heimavöllum XIV ehf og Heimavöllum XV ehf.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir	179.672	370.931
Áfallnir vextir	203.107	223.597
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	309.346	157.038
Aðrar skammtímaskuldir	38.543	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	730.668	751.566

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) Áhættupættir 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 þrjá 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 reynslu samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 14,4 millj. kr. í árslok 2017, (2016: 48,5 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2017	31.12.2016
Viðskiptakröfur	25.986	64.694
Aðrar skammtímakröfur	296.389	41.636
Handbært fé	155.932	201.907
	478.307	308.237

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
	10.231	3.598	1.641	24.879	(14.363)	25.986

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2016:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur	26.916	11.322	4.288	70.645	(48.477)	64.694
	26.916	11.322	4.288	70.645	(48.477)	64.694

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2017	31.12.2016
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	48.477	206
Yfirtekið í samstæðu	0	13.978
Tapaðar kröfur á árinu	(52.785)	(661)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á tímabilinu, hækkun	18.671	34.954
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	14.363	48.477

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) Áhættupættir og stýring

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirjáanlegum 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 skráð er í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok 2017 voru 84,5% (2016: 95,0%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 15,5% (2015: 5,0 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2017 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

Skýringar, frh.:

24. Lausafjárahætta frh.:

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

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
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			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	730.668	730.668	730.668			
	35.818.272	69.093.247	5.117.742	2.028.147	8.806.273	52.937.978
2016						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir ...	27.482.806	59.357.743	1.859.140	4.097.629	4.816.344	48.584.630
Skuldir við tengd fél. ...	1.769.062	1.769.062	1.769.062			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	751.566	751.566	751.566			
	30.003.434	61.878.371	4.379.768	4.097.629	4.816.344	48.584.630

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 gengisáhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur hennar og út frá kvöðum í lánasamningum.

Vaxtaáhætta

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

	Bókfært verð	
	2017	2016
Fjáreignir með breytilega vexti	155.932	201.907
Fjárskuldir með breytilega vexti	(3.913.065)	(4.465.482)
	(3.757.133)	(4.263.575)

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 42,6 millj. kr. (2016: 43,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2016. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 29.881 millj. kr. (2016: 21.855 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2017 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 298 millj. kr. (2016: 218 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

25. Markaðsáætla 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.

	2017		2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	34.937.611	35.698.019	27.482.806	28.920.157

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

26. Rekstraráætla

Rekstraráætla 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 lausafjáráættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráættu 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 rekstraráættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áættu, 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:

	2017	2016
Skuldir við tengda aðila		
Heimavellir leigufélag slhf., móðurfélag	149.994	1.769.062

Viðskipti við tengd félög eru óveruleg.

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

	2017		2016	
	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð
* Magnús Magnússon, stjórnarformaður	1.500	120	0	0
* Halldór Kristjánsson	1.050	84	0	0
Anna Þórðardóttir, stjórnarmaður	1.325	106	0	0
* Ari Edwald, stjórnarmaður	1.050	84	0	0
Hildur Árnadóttir, stjórnarmaður	1.425	114	0	0
Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri	31.686	1.226	15.500	1.900
	38.036	1.734	15.500	1.900

Stjórnarlaun samstæðunnar eru reiknuð frá og með 1. október 2017.

* Stjórnarmenn eru fjárhagslega tengdir móðurfélagi samstæðunnar Heimavöllum leigufélagi slhf.

Skýringar, frh.:

28. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fjórtán talsins í árslok 2017 og greinast þannig:

	Eignarhlutur	Eignarhlutur
	2017	2016
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., Reykjav.	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%	100%
Heimavellir XVI ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

29. Kaup á félögum

Á árinu 2017 keypti félagið allt hlutfé í félögunum Heimavöllum XVII ehf. og Heimavöllum XVIII ehf.:

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda sundurliðast þannig á kaupdegi:

Kaup á fjárfestingareignum og fjárfestingareignum í byggingu	1.014.860
Yfirtekin vaxtaberandi lán	(560.917)
Yfirtekið handbært fé	3.572
Aðrar eignir og skuldir	(53.200)
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding	(119.971)
Yfirtekin hrein eign	284.344

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupin sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupin fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

30. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknanir til endurskoðenda samstæðunnar á árinu 2017 námu 40,2 millj. kr. án vsk. (2016: 40,6 millj. kr.) þar af 12,5 millj. kr. (2016: 17,9 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

31. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 301 íbúð sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 12.438 millj. kr., þar af hafa 1.844 millj. kr. verið greiddar seljendum.

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Lágmúla 6 og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Húsaleiga á mánuði er 0,7 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 36,6 millj. kr. á verðlagi í árslok 2017.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarhættir Heimavalla hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands hf. (HEIMA100646) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar.

Stjórn Heimavalla

Í stjórn Heimavalla hf. sitja 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 1. desember 2017.

Stjórn félagsins í árslok 2017 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Magnús Magnússon, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá apríl 2015)
- Anna Þórðardóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)
- Ari Edwald meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Halldór Kristjánsson varaformaður (hefur setið í stjórn frá nóvember 2016)
- Hildur Árnadóttir meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá júní 2017)

Núverandi stjórnskipan félagsins er í samræmi við þær reglur og samninga sem fagfjárfestasjóðurinn Heimavellir leigufélag slhf. starfar eftir en samlagshlutafélagið er móðurfélag Heimavalla hf. Stjórn samlagshlutafélagsins er skipuð af ofangreindum fimm aðilum og er Magnús Magnússon forsvarsmáður ábyrgðaraðila í stjórn líkt og lög nr. 2/1995 gera ráð fyrir. Ábyrgðaraðili Heimavalla leigufélags slhf. er Heimavellir GP ehf. Stjórn Heimavalla hf. er skipuð sömu stjórnarmönnum og móðurfélagið Heimavellir leigufélag slhf. Samkvæmt skilgreiningu í grein 2.3 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eru allir stjórnarmenn félagsins tengdir því vegna núverandi stjórnskipunar móðurfélags þess. Gert er ráð fyrir að núverandi fyrirkomulag um stjórnskipun félagsins breytist á árinu 2018 en þá er stefnt að því að fagfjárfestasjóðurinn verði leystur upp í tengslum við skráningu Heimavalla hf á aðalmarkað í Kauphöll Íslands.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verkvið stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 27. mars 2017. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað eina undirnefnd stjórnar, endurskoðunarnefnd. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Starfsreglur undirnefnda eru dagsettar 1. júlí 2017.

Í árslok 2017 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd:

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

Stjórnarháttaryfirlýsing, 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 starfsemiinni markmið. Guðbrandur Sigurðsson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá því í apríl 2016. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

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

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé 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 athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Á árinu 2017 voru haldnir 14 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 7. febrúar 2017 þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 7. febrúar 2017.

Ófjárhagslegar upplýsingar

Um Heimavelli

Heimavelli er hlutafélag í eigu fagfjárfestastofnunar Heimavalla leigufélags slhf. sem er í eigu 77 hluthafa. Stefnt er að skráningu Heimavalla hf. í Kauphöll á árinu 2018. Hlutverk Heimavalla er að reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið er stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi svipað og þekkist á Norðurlöndum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið.

Samfélagsstefna og umhverfismál

Heimavelli vilja tryggja ávinning af rekstri sínum fyrir bæði samfélagið og hluthafa með því að skara fram úr í öllum þáttum í rekstri félagsins og jafnframt að taka ábyrgð á þeim áhrifum sem starfsemi fyrirtækisins hefur á fólk og umhverfi. Samfélagsstefna sem jafnframt tekur til umhverfismála var samþykkt af framkvæmdaráði Heimavalla í janúar 2017. Heimavelli byggja samfélagsstefnu sína á þremur þáttum sem eru 1) Öryggi leigjenda, 2) Ástand og umhverfi fasteigna og 3) Rekstur tengdur fasteignaumsjón. Við innskoðun eru öryggismál sérstaklega kynnt leigjendum félagsins auk þess sem þeir eru hvattir til að huga að almennu öryggi á sínu heimili. Varðandi umhverfismál er lögð áhersla á orkusparandi lausnir og snyrtilega umgengi í fasteignum félagsins auk þess sem félagið flokkar allt rusl sem felltur til við starfsemi sjálfs þess.

Heimavelli er hlutafélag í eigu fagfjárfestastofnunar Heimavalla leigufélags slhf sem er í eigu 77 hluthafa. Stefnt er að skráningu Heimavalla hf í Kauphöll á árinu 2018. Hlutverk Heimavalla er að reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu. Félagið er stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi svipað og þekkist á Norðurlöndum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið.

Starfsmannastefna

Markmið Heimavalla er að hafa yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund og að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna óháð uppruna eða kyni. 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 tækifæri til að njóta sín, vaxa og þróast í starfi sínu fyrir félagið. Félagið leggur áherslu á skýra ákvörðunartöku, hvetjandi starfsumhverfi og að hæfni ráði vali á starfsfólki. Gildandi starfsmannastefna var samþykkt í janúar 2017 sem er ætlað að styðja félagið í að veita og viðhalda framúrskarandi þjónustu og til að tryggja gott samstarf meðal starfsfólks. Félagið er með skilgreinda jafnréttis- og fjölskyldustefnu og hefur einnig skilgreint aðgerðaráætlun ef upp kemur einelti eða kynbundið ofbeldi meðal starfsmanna félagsins.

Mannréttindi

Félagið virðir almenn mannréttindi, rétt allra til félagafrelsis og til kjarasamninga. Áhersla er lögð á að öll samskipti við viðskiptavini félagsins grundvallist á virðingu og sanngirni óháð uppruna eða bakgrunni viðkomandi aðila. Þá hefur félagið nýlega tekið upp þá vinnureglu að biðja verktaka félagsins að lýsa því yfir að þeir virði réttindi starfsmanna sinna og undirverktaka og er jafnframt skilyrði fyrir því að félagið geti átt í viðskiptum við viðkomandi verktaka.

Viðskiptasiðferði

Félagið hefur skilgreint siðareglur sem gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur þess. Reglunum er ætlað að leiðbeina starfsfólki við framkvæmd daglegra starfa með hagsmuni félagsins, viðskiptavina og leigjenda að leiðarljósi. Í daglegum störfum er lögð áhersla á eftirfarandi gildi: Virðing, heiðarleiki og samvinna.

Heimavellir hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2016

Heimavellir ehf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Stjórnarháttaryfirlýsing	23

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Ársreikningur Heimavalla hf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og tíu dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf. ehf., Heimavalla XII ehf. og Þjónustufélagið ehf.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

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

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

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

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

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

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

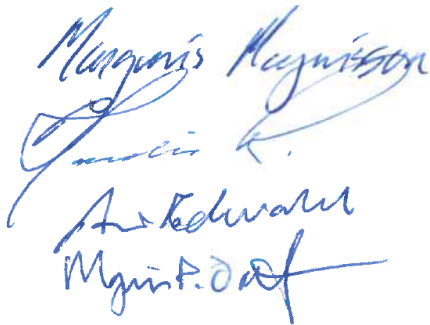
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur samstæðunnar gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 2. mars 2017.

Stjórn:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Heimavalla hf. („samstæðan“) fyrir árið 2016 sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirtil, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2016 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félögum í samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Viðbrögð í endurskoðuninni

Mat fjárfestingareigna

Heildarverðmæti fjárfestingareigna í árslok nam 40.704 millj. kr. Matsbreyting ársins samkvæmt rekstrarreikningi nam 3.152 millj. kr. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og falla allar fjárfestingareignir undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Matið byggir á núvirtu sjóðsstreymi einstakra eigna. Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum matsins í skýringu 10.

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

Endurskoðun okkar fól í sér eftirfarandi aðgerðir:

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

Við yfirfórum og máttum réttmæti þeirra forsendna sem liggja til grundvallar matinu, en matið byggir á tekjuvirði eignanna og er markaðsleiga, áætlun um raunhækkun hennar og rekstrarkostnaður eignanna því mikilvægar forsendur.

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

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

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

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

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

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

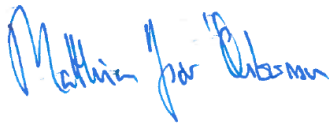
Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

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

Reykjavík, 2. mars 2017.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

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

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	31.12.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	40.704.471	10.150.943
Fjárfestingareignir í byggingu	12	2.225.838	0
Rekstrarfjármunir	13	35.494	14.568
Eignarhlutir í félögum		0	184
Skuldabréfaeign		5.886	4.647
Fastafjármunir		42.971.689	10.170.342
Viðskiptakröfur		74.964	7.565
Aðrar skammtímaskröfur		31.366	72.525
Handbært fé		201.907	145.230
Veltufjármunir		308.237	225.320
Eignir samtals		43.279.926	10.395.662
Eigið fé			
Hlutfé		9.341.090	1.025.812
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.446.380	0
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé		(172.771)	56.918
Eigið fé	14	11.621.023	1.089.054
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	18	1.655.469	225.781
Vaxtaberandi skuldir	16	25.297.167	4.346.381
Langtímaskuldir og skuldbindingar		26.952.636	4.572.162
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	16	2.258.446	3.196.643
Skuldir við tengd félög	24	1.769.062	1.115.278
Viðskiptaskuldir		370.931	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur		157.038	50.548
Aðrar skammtímaskuldir		150.790	172.771
Skammtímaskuldir		4.706.267	4.734.446
Skuldir samtals		31.658.903	9.306.608
Eigið fé og skuldir samtals		43.279.926	10.395.662

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

Eiginfjáryfirlit 2016

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

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

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

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

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

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning samstæðunnar og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf., Heimavalla X ehf., Heimavalla XI ehf., Heimavalla XII ehf. og Þjónustufélagsins ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“. Samstæðan er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur 2016 er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Áhrif innleiðingar IFRS á samstæðuársreikning voru þau að laun og launatengd gjöld eru nú færð meðal rekstrarkostnaðar fjárfestingaeigna og annars rekstrarkostnaðar. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er að finna í skýringu 3.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 2. mars 2017.

b. Grundvöllur matsaðferða

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

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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

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

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

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

b. Tekjur

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

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

(ii) Afskriftir

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

Bifreiðar	5 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	3-5 ár

d. Fjárfestingareignir

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef erfitt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 10.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

e. Fjármálagerningar

(i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar

Lán, kröfur og bankainnstæður eru færðar til bókar á þeim degi sem til þeirra er stofnað.

Fjáreignir eru afskráðar þegar samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Sá hluti framseldra fjáreigna sem stofnað er til eða haldið er eftir af félaginu er færður sem sérstök eign eða skuld.

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

Allar fjáreignir félagsins teljast lán og kröfur.

Lán og kröfur

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

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

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Fjármálagerningar, frh.:

(ii) Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar

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

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna 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 almenna hluta er færður til lækunar 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 uppgjörstæði og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

g. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði

Félagið greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Félagið ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

i. Virðisýrnun

Fjáreignir sem ekki eru afleiðusamningar

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

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

j. Hagnaður á hlut

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

k. Starfsþáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2016 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2016, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Gangvirði

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjáreignir, fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur

þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

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

Samstæðan færir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 10 um fjárfestingareignir.

5. Leigusamningar

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

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

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

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

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

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

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

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

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

9. Tekjuskattur

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

10. Fjárfestingareignir

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

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2016 nam 33.402 millj. kr. (2015: 9.236 millj. kr.) þar af var lóðarmat 3.358 millj. kr. (2015: 721 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 49.579 millj. kr. (2015: 11.145 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

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

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

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

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

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlandis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

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

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í lok desember 2016 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2015: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 10-14% raunvexti (2015: 12,81%) og 25% eiginfjárlutfall (2015: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,65-6,65% og er breytilegur eftir staðsetningu eigna (2015: 5,72%).

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

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

Skýringar, frh.:

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Næmigreining

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

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

11. Veðsetningar

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

12. Fjárfestingareignir í byggingu

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

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð			
Yfirtekið í samstæðu	4.971	0	4.971
Viðbót á árinu	9.803	2.587	12.390
Heildarverð 31.12.2015	14.774	2.587	17.361
Yfirtekið í samstæðu	8.464	619	9.083
Viðbót á árinu	12.040	16.188	28.228
Heildarverð 31.12.2016	35.278	19.394	54.672
Afskriftir			
Afskrifað á árinu	(2.201)	(592)	(2.793)
Afskrifað samtals 31.12.2015	(2.201)	(592)	(2.793)
Yfirtekið í samstæðu	(4.741)	(556)	(5.297)
Afskrifað á árinu	(7.255)	(3.833)	(11.088)
Afskrifað samtals 31.12.2016	(14.197)	(4.981)	(19.178)
Bókfært verð 31.12.2015	12.573	3.787	14.568
Bókfært verð 31.12.2016	21.081	14.413	35.494

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

14. Eigið fé Hlutfé

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

Lögbundinn varasjóður

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

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 70-80%, en það var 68% í árslok 2016.

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

15. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut greinist þannig:

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

Skýringar, frh.:

16. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

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

17. Afborganir langtímaskulda

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

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

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

18. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

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

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

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

Skýringar, frh.:

18. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

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

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

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

Heimavellir hf. er samskattað með dótturfélögum sínum.

19. Áhættustýring

(i) Markmið

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

(ii) Uppbygging

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

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættupætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

20. Útlánaáhætta

(i) Skilgreining

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

(ii) Áhættupættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á reynslu samstæðunnar varðandi heimtut á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 29,8 millj. kr. í árslok 2016.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

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

Skýringar, frh.:

21. Lausafjáraðhætta

(i) Skilgreining

Lausafjáraðhætta 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) Áhættupættir og stýring

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Helsta lausafjáraðhætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjáraðhættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð er í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok voru 95,0 % (2015: 100,0%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 5,0 % (2015: 0,0 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2016 var samstæðan í skilum með öll sín lán

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

2016	Bókfært verð sjóðstreymi	Umsamið	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	27.555.613	59.357.743	1.859.140	4.097.629	4.816.344	48.584.630
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.447.822	2.447.822	2.447.822			
	30.003.435	61.805.565	4.306.962	4.097.629	4.816.344	48.584.630

2015

Fjárskuldir:

Vaxtaberandi skuldir	7.543.024	12.180.236	3.259.607	257.806	772.699	7.890.124
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.537.803	1.537.803	1.537.803			
	9.080.827	13.718.039	4.797.410	257.806	772.699	7.890.124

22. 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) Áhættupættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

Skýringar, frh.:

22. Markaðsáhhætta frh.:

Vaxtaáhhætta

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

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

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

Verðbólguáhhætta

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

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

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

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

23. Rekstraráhhætta

Rekstraráhhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhhættu 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 rekstraráhhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

24. Tengdir aðilar

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

Skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

Skuldir við tengda aðila

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

Viðskipti við tengd félög eru óveruleg.

Skýringar, frh.:

25. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru tíu talsins í árslok 2016 og greinast þannig:

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

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

26. Kaup á félögum

Á árinu 2016 keypti félagið allt hlutafé í sex félögum.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda sundurliðast þannig á kaupdegi:

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

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupun sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupun fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

27. Þóknun til endurskoðanda

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

28. Skuldbindingar

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

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

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarhættir Heimavalla hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015. Félagið er með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands hf. (HEIMA100646) og ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt reglum Kauphallarinnar.

Stjórn Heimavalla

Í stjórn Heimavalla hf. sitja fjórir stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu vera skýr og skal stjórn gæta samræmis í upplýsingagjöf sinni til hluthafa félagsins. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn vera tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 31. desember 2016.

Stjórn félagsins í árslok 2016 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

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

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

Núverandi stjórnskipan félagsins er í samræmi við þær reglur og samninga sem fagfjárfestasjóðurinn Heimavallir leigufélag slhf starfar eftir en samlagshlutafélagið er móðurfélag Heimavalla hf. Stjórn samlagshlutafélagsins er skipuð af ábyrgðaraðila þess Heimavöllum GP ehf. Stjórn Heimavalla hf. er skipuð sömu stjórnarmönnum og móðurfélagið Heimavallir leigufélag slhf. Samkvæmt skilgreiningu í grein 2.3 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja eru allir stjórnarmenn félagsins tengdir því vegna núverandi stjórnskipunar móðurfélags þess. Gert er ráð fyrir að núverandi fyrirkomulag um stjórnskipun félagsins breytist á árinu 2017 en þá er stefnt að því að fagfjárfestasjóðurinn verði leystur upp í tengslum við skráningu Heimavalla hf á aðalmarkað í Kauphöll Íslands.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verkvið stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 22. nóvember 2016. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún ákveður meðal annars starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur reglulega. Stjórn hefur skipað eina undirnefnd stjórnar, endurskoðunarnefnd. Ekki hefur verið skipuð sértök tilnefningarnefnd þar sem stjórn hefur ekki talið þörf á því. Stjórn kys nefndarmenn undirnefnda eigi síðar en mánuði eftir aðalfund og skipar formenn þeirra auk þess að setja undirnefndum starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um hlutverk þeirra og helstu verkefni. Starfsreglur undirnefnda hafa ekki verið staðfestar en unnið er að starfsreglum endurskoðunarnefndar og er gert ráð fyrir að þær verði samþykktar fyrir lok mars 2017.

Í árslok 2016 sátu eftirfarandi aðilar í endurskoðunarnefnd:

- Halldór Kristjánsson, formaður
- Margrét Guðjónsdóttir
- Ari Edwald

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Meginhlutverk og ábyrgð nefndarinnar er að hafa eftirlit með vinnuferlum við gerð reikningsskila og endurskoðun ársreiknings, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga félagsins. Þá leggur nefndin mat á óhæði endurskoðanda, hefur eftirlit með störfum hans og leggur fram tillögu til stjórnar um val á endurskoðanda félagsins. Auk þess hefur endurskoðunarnefndin eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar og öðrum eftirlitsaðgerðum og fylgir eftir úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti. Endurskoðunarnefnd skal að lágmarki árlega gefa stíorn skýrslu um verkefni sín.

Framkvæmdastjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemiinni markmið. Guðbrandur Sigurðsson hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá því í apríl 2016. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans.

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

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins og að eftirlitsaðgerðir taki á áhættum í starfsemi. Í þessu felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé 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. Hvogert ráð fyrir að þær verði samþykktar fyrir lok mars 2017. hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum. Regluvörður, skipaður af stjórn, hefur umsjón með að reglum um innherjaupplýsingar og viðskipti innherja sé fylgt.

Á árinu 2016 voru haldnir 15 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna og meirihluti nefndamanna hafa mætt á alla fundi. Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Heimavalla hf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 7. febrúar 2017 þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 7. febrúar 2017

Heimavellir ehf.
Ársreikningur
samstæðu og móðurfélags
2015

Heimavellir ehf.
Laugavegi 7
101 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Ársreikningur Heimavalla ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og sex dótturfélags þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla V ehf., Heimavalla VI ehf. og Leigufélags Vestfjarða ehf. (nú Heimavellir IV ehf.) auk ársreiknings móðurfélagsins.

Árið 2015 er fyrsta heila rekstrarár félagsins og nam hagnaður af rekstri samstæðunnar/móðurfélagsins á árinu 2015 um 63,2 millj. kr. Eigið fé nam í árslok 1.089,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 1.025,8 millj. kr. og er það allt í eigu Heimavalla leigufélags slhf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

Stjórn:

Magnús Magnússon
Arnar Guðni Þegmússon

Framkvæmdastjóri:

Guðbrand Sigmundsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningur samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar og móðurfélagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
Leigutekjur		500.234	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(	123.030)	0
Hreinar leigutekjur		377.204	0
Matsbreyting fjárfestingareigna		414.343	0
Aðrar tekjur		12.367	0
Laun og launatengd gjöld	2 (	64.776)	(55.421)
Annar rekstrarkostnaður	(	205.605)	(80.448)
		258.014)	135.869)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði		533.533	(135.869)
Vaxtatekjur		1.274	65
Vaxtagjöld	(	464.527)	(408)
Hrein fjármagnsgjöld		463.253)	343)
Áhrif dótturfélaga		0	172.215
Hagnaður fyrir tekjuskatt		70.280	36.003
Tekjuskattur	3 (	7.038)	27.239
Hagnaður ársins	9	63.242	63.242

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Samstæða 31.12.2015	Móðurfélag 31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	4	10.150.943	0
Rekstrarfjármunir	5	14.568	7.424
Skatteign	12	0	27.239
Eignarhlutir í dótturfélögum	6	0	1.268.486
Eignarhlutir í öðru félagi		184	0
Skuldabréfaeign		4.647	0
Fastafjármunir		10.170.342	1.303.149
Viðskiptakröfur		7.565	0
Aðrar skammtímakröfur		62.621	13.945
Kröfur á tengd félög	13	9.904	938.606
Handbært fé		145.230	708
Veltufjármunir		225.320	953.259
Eignir samtals		10.395.662	2.256.408
Eigið fé			
Hlutfé	8	1.025.812	1.025.812
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Óráðstafað eigið fé		56.918	56.918
Eigið fé	9	1.089.054	1.089.054
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	4.346.381	5.365
Tekjuskattsskuldbinding	12	225.781	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar		4.572.162	5.365
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	10	2.867.963	40.038
Skuldir við tengd félög	13	1.115.278	995.428
Næsta árs afborganir af langtímalánum	11	328.680	0
Viðskiptaskuldir		199.206	107.086
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur		50.548	0
Aðrar skammtímaskuldir		172.771	19.437
Skammtímaskuldir		4.734.446	1.161.989
Skuldir samtals		9.306.608	1.167.354
Eigið fé og skuldir samtals		10.395.662	2.256.408

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
Rekstrarhreyfingar			
Tap ársins	9	63.242	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna	6	2.793	1.856
Verðbætur og gengismunur		7.881	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	4 (	414.343)	0
Áhrif dótturfélaga		0 (	172.215)
Tekjuskattur		7.038 (	27.239)
Veltufé til rekstrar		(333.389)	(134.356)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting	(	28.271)	(13.945)
Skammtímaskuldir, breyting		259.822	126.523
		231.551	112.578
Handbært fé til rekstrar	(	101.838)	(21.778)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í eignarhlutum	(	1.096.271)	(1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	4 (	4.038.142)	0
Kaupverð fastafármuna	(	12.391)	(9.280)
Skuldabréfaeign, breyting		850	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	5.145.954)	(1.105.551)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutfjárhækkun	9	2.075.048	1.025.812
Staða við tengd félög, breyting	13 (	27.331)	56.822
Tekin ný langtímalán		1.174.929	5.365
Afborganir langtímalána	(	21.231)	0
Skammtímalán, breyting		2.057.545	40.038
Fjármögnunarhreyfingar		5.258.960	1.128.037
Hækkun á handbæru fé		11.168	708
Yfirtekið í samstæðu		11.439	0
Handbært fé í árslok		22.607	708

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

- a. Ársreikningur Heimavalla leigufélags slhf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Heimavalla ehf. ásamt ársreikningi móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

Félagið er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

b. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið 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 félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

(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.

c. Tekjur

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

d. Rekstrarfjármunir

(i) Færsla og mat

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að fráðregnum afskriftum.

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

(ii) Afskriftir

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

Bifreiðar	8 ár
Áhöld og tæki	3 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við heimild í lögum um ársreikninga. Við mat á fjárfestingareignum er annars vegar stuðst við núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Við mat á framtíðar sjóðflæði einstakra eigna þá tekur áætlað tekjuflæði þeirra bæði mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi og áætlunum um tekjur. Áætluð rekstrargjöld og viðhald eigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

f. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

1. Reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. Skatteign / tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í ársreikningi.

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.

2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

2015

Laun	55.553
Launatengd gjöld	9.223
	<u>64.776</u>

Í árslok voru starfsmenn samstæðunnar níu talsins.

3. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðu greinist þannig:

2015

Hagnaður fyrir tekjuskatt			70.280
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0%	(	14.055)
Ófrádráttarbær kostnaður	(	18,6%)	(13.056)
Aðrir liðir		28,6%	20.073
Virkur tekjuskattur samstæðu		30,0%	(7.038)

4. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

2015

Fjárfestingareignir í ársbyrjun	0
Yfirtekið í samstæðu	5.698.458
Fjárfesting á árinu	4.038.142
Matsbreyting fjárfestingareigna	414.343
Fjárfestingareignir í árslok	<u>10.150.943</u>

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

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

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til félagsins 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 leiguverðum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Skýringar, frh.:

4. Fjárfestingareignir, frh.:

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlandis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

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

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2015 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði. Ávöxtunarkrafa eign fjár var miðuð við 12,81% raunvexti og 25% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður eftir skatta (WACC) var 5,72%.

Fasteignamat fjárfestingareigna félagsins nam í árslok 2015 9.235,9 millj. kr. þar af var lóðarmat 720,6 millj. kr. Brunabótamat sömu eigna nam 11.144,8 millj. kr.

5. Veðsetningar

Í árslok voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 10.151,0 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 7.295,0 millj. kr.

6. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir samstæðu greinast þannig:

	Áhöld og			
	Bifreiðar	tæki	Hugbúnaður	Samtals
Yfirtekið í samstæðu	5.162	309	0	5.471
Keypt á árinu	9.803	347	2.240	12.390
Heildarverð 31.12.2015	14.965	656	2.240	17.861
Yfirtekið í samstæðu	(454)	(46)	0	(500)
Afskrifað á árinu	(2.201)	(144)	(448)	(2.793)
Afskrifað 31.12.2015	(2.655)	(190)	(448)	(3.293)
Bókfært verð 31.12.2015	12.310	466	1.792	14.568
Afskriftahlutföll	15%	15%	33%	

Vátryggingarverðmæti rekstrarfjármuna sem eru bifreiðar er raunvirði þeirra.

7. Eignarhlutur í dótturfélögum

Eignarhlutur í dótturfélögum greinast þannig:

Árið 2015	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð 31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík	100%	87.000	(55.807)	604.192
Heimavellir II ehf., Reykjavík	100%	500	242.328	242.993
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	500	(295)	369
Heimavellir V ehf., Reykjavík	100%	500	(48.770)	244.439
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	500	24.395	126.828
Leigufélag Vestfjarða ehf., Ísafjörður	100%	16.300	10.364	49.665
			172.215	1.268.486

Skýringar, frh.:

8. Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.025,8 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu.

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 hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Stjórn félagsins mun leggja fram arðstillögu á aðalfundi.

Óráðstafað eigið fé

Á meðal óráðstafaðs eigin fjár er reiknuð matsbreyting fjárfestingareigna. Að teknu tilliti til tekjuskattssáhrifa nemur matsbreytingin 331,5 millj. kr. í árslok 2015.

9. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hækkun hlutafjár	1.025.812			1.025.812
Hagnaður ársins			63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð		6.324	(6.324)	0
Staða 31.12.2015	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054

10. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán félagsins:

**Samstæða
2015**

Langtímaskuldir

Verðtryggð bankalán með neysluverðsvisitölu 3,90% - 5,08% vextir	4.015.789
Óverðtryggð bankalán, 8,6-9,5%	659.269
Næsta árs afborgun	(328.677)
Samtals	4.346.381

Skammtímaskuldir

Óverðtryggð bankalán, 8,7%	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána	328.677
Samtals	3.196.643

Skýringar, frh.:

11. Afborganir langtímaskulda

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

Árið 2016	328.677
Árið 2017	514.207
Árið 2018	100.737
Árið 2019	100.769
Árið 2020	98.743
Árið 2021	99.536
Síðar	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	4.675.058

12. (Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	Móðurfélag 2015	Samstæða 2015
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	0	0
Yfirtekið í samstæðu	0	218.743
Reiknaður tekjuskattur	(27.239)	7.038
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok	(27.239)	225.781

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	0	484.729
Viðskiptakröfur	0 (	6.921)
Yfirfæranlegt skattlegt tap	(27.239)	(252.027)
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok	(27.239)	225.781

13. Tengdir aðilar

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

Kröfur og skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

2015

Krafa á tengda aðila

Heimavellir GP ehf. 9.904

Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf. 1.115.278

14. Atburðir eftir reikningsskiladag

Fyrstu fjóra mánuði ársins 2016 hefur félagið keypt 276 íbúðir beint eða í gegnum íbúðafélög fyrir samtals 6.059 millj. kr. Kaupin voru fjármögnuð með lántöku og nýútgefnu hlutafé.

10. Gangvirðismat PwC



Fyrirtækjaráðgjöf

Heimavellir

Verðmat á fasteignasafni

12. janúar 2018

Trúnaðarmál

12. janúar 2018





Valgerður Valgeirsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Sími: +354 550 5333
Farsími: +354 840 5333
valgerdur.valgeirsdottir@is.pwc.com

Rannveig Lára Sigurbjörnsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Sími: +354 550 5245
Farsími: +354 840 5245
rannveig.l.sigurbjornsdottir@is.pwc.com

PricewaterhouseCoopers hf
Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Iceland
T: +354 550 5300
F: +354 550 5301

Heimavellir ehf.
Guðbrandur Sigurðsson / Arnar Gauti Reynisson
Lágmúla 7
108 Reykjavík

12. janúar 2018

Í samræmi við samning dags. 9. janúar 2018 „Samningur um verðmat fasteignasafni Heimavalla og dótturfélaga“ setjum við fram í þessari skýrslu niðurstöðu verðmats okkar á fasteignasafni Heimavalla.

Heimavellir ehf. („Heimavellir“ eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC“) framkvæmdi verðmat á fasteignasafni félagsins. Verðmatið er framkvæmt vegna ársuppgjörs félagsins og í tengslum við almenna fjármögnun félagsins.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Heimavalla lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Heimavalla hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Niðurstöður skýrslunnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Heimavelli. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðum hennar eru á engan hátt á ábyrgð PwC. PwC mun ekki undir neinum kringumstæðum veita þriðja aðila aðgang að skýrslunni.

Virðingarfyllst,

PricewaterhouseCoopers ehf.

Efnisyfirlit

Bréf til verkkaupa	2
Samandregnar niðurstöður	4
Forsendur og aðferðarfræði	8
Verðmat fasteignasafns	12
Viðaukar	28

Samandregnar niðurstöður

Eignir Heimavalla

Heimavellir og dótturfélög eiga 2.319 eignir víðsvegar um Ísland þegar þessi skýrsla er skrifuð. Eignirnar eru ýmist eignir í rekstri og eignir í byggingu. Eignum í rekstri hefur fjölgað um 141 eign frá lokum júní 2017, eignir hafa verið seldar og nýjar eignir keyptar.

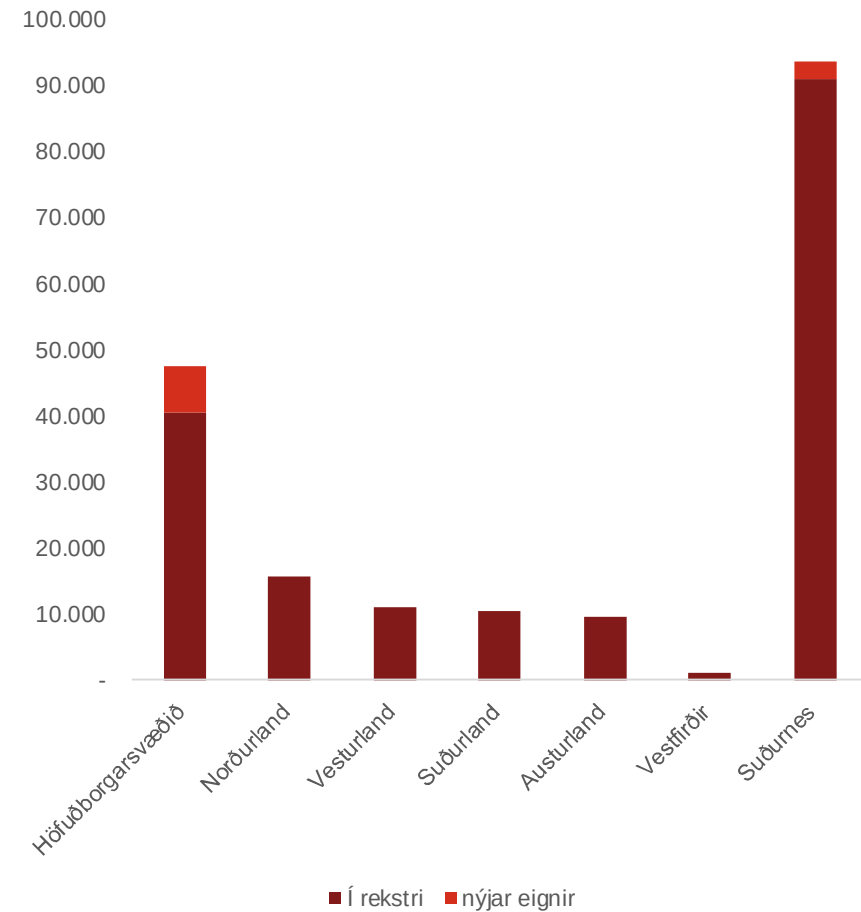
Virði eigna í rekstri höfum við metið með sjóðsflæðisaðferð, samtals 54,7 ma.kr. Eignir í byggingu eru ekki metnar.

Hér að neðan má sjá skiptingu á fjölda fermetra og fjölda eigna í eigu Heimavalla.

Hér eftir munum við fjalla einungis um eignir dótturfélaganna Heimavalla 1, 3, 6-11 og 13-19 nema annað sé sérstaklega tekið fram. Undir eignasafnið heyra þær 1.970 eignir sem nú eru í rekstri.

Rekstrarleg staða eigna	Fjöldi eigna	Fermetrar	Virði (m.kr.)
Eignir í rekstri	1.805	178.638	49.946
Nýlegar eignir í rekstri	165	9.888	4.731
Samtals	1.970	188.526	54.677
Eignir í byggingu	349	28.416	ekki metið
Samtals	2.319	216.942	

Fermetrafjöldi eigna í rekstri eftir landsvæðum

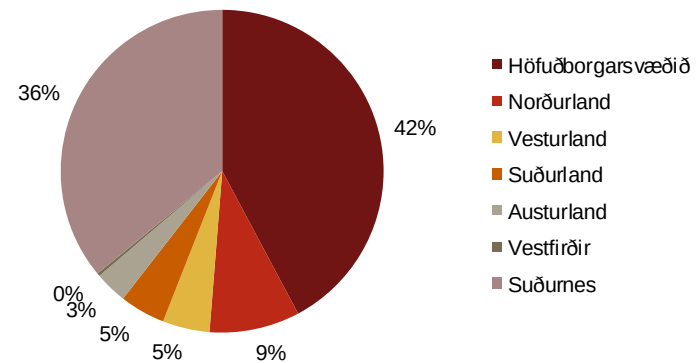


Eignir Heimavalla sem eru í rekstri

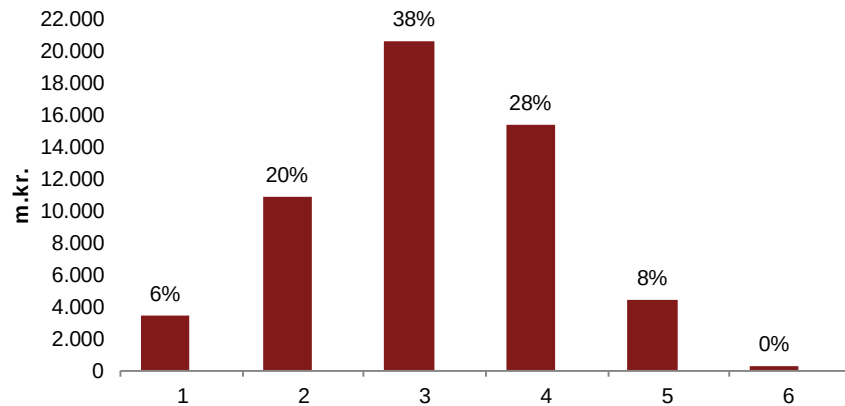
Stærstur hluti eigna í rekstri eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og á Suðurnesjum en þessi svæði innihalda samtals 78% af fjölda íbúða og 73% af virði þess hluta eignasafnsins sem nú er í rekstri.

Meðalstærð íbúða í rekstri er 96 fermetrar. Um 38% íbúða sé miðað við fjölda er þriggja herbergja, 28% fjögurra herbergja og 20% tveggja herbergja.

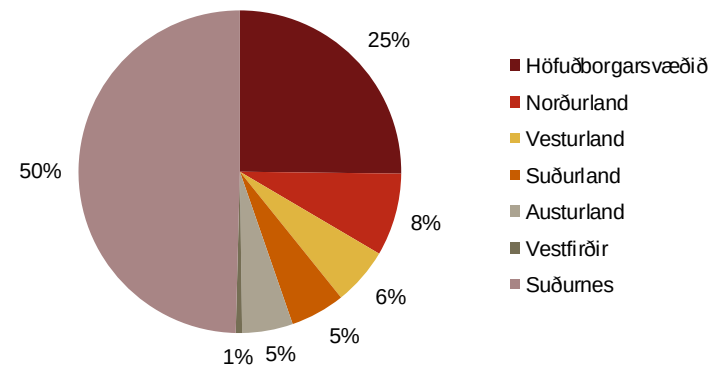
Virði eigna í rekstri eftir landsvæðum



Virði eignasafns eftir herbergjafjölda



Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Eignir Heimavalla sem eru í rekstri

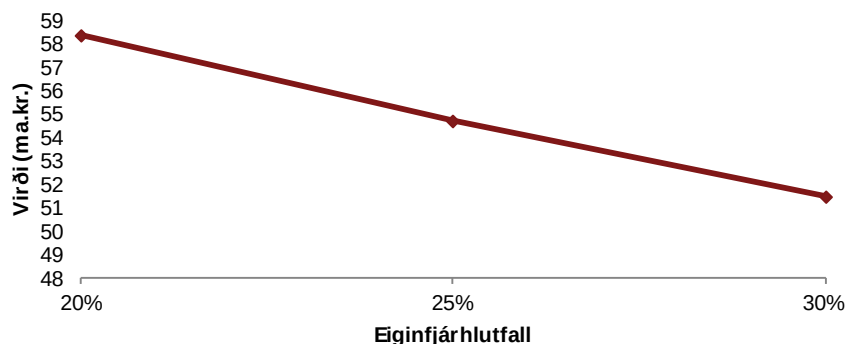
Virði fasteigna: 54.677 m.kr.

Ke **11,25%** Kd **4,19%** WACC **5,95%**

Í töflu til hliðar sést virði hvers dótturfélags ásamt fermetrafjölda og fjölda íbúða í eignasafni félagsins. Stærstu félögin eru Heimavellir 3, 6 og 13 með samtals um 65% heildarvirðis eigna í rekstri.

Virði eigna í rekstri er samtals um 54,7 ma.kr. miðað við **5,95%** ávöxtunarkröfu (WACC) og hlutfall eigin fjár **25%**. Næmi virðis fyrir breytingum ávöxtunarkröfu er töluvert en næmigreining á áhrifum eiginfjárhlutfalls hér að neðan sýnir að við það að breyta hlutfalli eigin fjár úr 30% í 20% breytist vegin ávöxtunarkrafa úr 6,31% í 5,60% og virði safnsins um 6,9 ma.kr.

Næmi virðis fyrir +/- 5% breytingu eiginfjárhlutfalls



Félag	M.kr.	Hlutfall virðis	Fm	Virði/ fm	Fjöldi íbúða
Heimavellir 1	6.152	11%	17.801	345.591	222
Heimavellir 3	8.927	16%	37.239	239.718	400
Heimavellir 6	15.890	29%	34.478	460.877	389
Heimavellir 7	603	1%	1.292	466.984	13
Heimavellir 8	339	1%	1.066	317.566	13
Heimavellir 9	2.406	4%	7.421	324.261	99
Heimavellir 10	550	1%	2.079	264.530	22
Heimavellir 11	543	1%	519	1.046.834	10
Heimavellir 13	10.695	20%	55.796	191.684	434
Heimavellir 14	5.062	9%	21.318	237.457	280
Heimavellir 15	695	1%	4.061	171.162	22
Heimavellir 16	100	0%	211	471.820	2
Heimavellir 17	321	1%	1.315	243.766	16
Heimavellir 18	750	1%	688	1.089.113	13
Heimavellir 19	1.645	3%	3.240	507.601	35
Samtals	54.677	100%	188.526	290.024	1.970

Lykiltölur

Fasteignamat 2018 (m.kr.)	44.710
Hlutfall af fasteignamati	122,3%
Virði á fermetra	290.024
WACC	6,0%
NOI % af leigutekjum	68,4%
Leigumargfaldari	156

Forsendur og aðferðarfræði

Forsendur

Upplýsingar

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð verðmatsins voru fengin frá Heimavöllum og opinberum aðilum.

Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

Aðferðafræði

PwC byggir mat sitt á virði fasteigna á núvirtu sjóðstreymislíkani. Sjóðstreymið er nettó leigutekjur, eða leigutekjur að frádrögnum kostnaði við rekstur eignar.

Rekstrartekjur samantekt

Leigusamningar eru samkvæmt stjórnendum í mesta lagi með eins árs uppsagnarfrest en flestir þrjá eða sex mánuði. Leigutekjur eigna byggja á núverandi leigusamningum í upphafi áætlunartímans en áætluð markaðsleiga tekur við í tveimur skrefum, á ári tvö og ári þrjú í líkaninu. Ef engar tekjur eru af eign í des 2017 er áætluð markaðsleiga notuð eftir sex mánuði. Vænt markaðsleiga er áætluð af Heimavöllum.

Árlegur áætlaður vöxtur í útreikningum hefst á ári fjögur, þ.e. þegar markaðsleiga er að fullu komin inn í væntar tekjur í líkaninu. Áætlaður vöxtur er mismunandi eftir sveitarfélögum. Fyrir höfuðborgarsvæðið er áætlaður vöxtur 1% á ári, 0,80% á ári á Akureyri og sveitarfélögunum í klukkustundar fjarlægð frá höfuðborginni og 0,65%-0,70% fyrir önnur sveitarfélög.

Áætluð árleg vannýting byggir á áætlun frá Heimavöllum. Hún er mismunandi eftir landshlutum og má sjá í töflu hér til hliðar. Vænt markaðsleiga og vannýting eru áætluð af Heimavöllum.

Vannýting

Höfuðborgarsvæðið	3,0%	Austurland	8,0%
Vesturland	4,0%	Suðurland	5,0%
Vestfirðir	10,0%	Suðurnes	5,0%
Norðurland	4,0%		

Nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI)

Árlegar nettó leigutekjur (NOI) fasteigna eru metnar á eftirfarandi hátt:

Heildar leigutekjur

÷ Áætluð vannýting

÷ Fasteignagjöld, tryggingar, hiti og rafmagn

÷ Viðhald fasteigna

÷ Stjórnunarkostnaður

= Nettó leigutekjur (NOI)

Rekstrarkostnaður samantekt

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld eru áætluð af Heimavöllum og byggja á fasteignamati reiknuðu útfrá gildandi gjaldskrá í hverju sveitarfélagi.

Tryggingar, rafmagn og hiti eru áætlaðar af Heimavöllum.

PwC áætlar árlegan stjórnunarkostnað sem 7% af tekjum og árlegt viðhald sem 0,5% af brunabótamati. Allt viðhald vegna fasteigna er gjaldfært.

Forsendur

Vegin ávöxtunarkrafa

Vegin ávöxtunarkrafa er annars vegar eiginfjáarkrafa og hins vegar lánsfjáarkrafa. Við mat á eiginfjáarkröfu er það mat PwC að rétt sé að flokka eignir eftir landshlutum og gefa þeim mismunandi ávöxtunarkröfu.

- Höfuðborgarsvæðið – **10%** ávöxtunarkrafa eigin fjár
- Akureyri, Árborg, Akranes, Sandgerðisbær og Reykjanesbær – **12%** ávöxtunarkrafa eigin fjár
- Önnur svæði en ofangreind innan klukkustundar akstursfjarlægðar frá höfuðborgarsvæði - **12,5%** ávöxtunarkrafa eigin fjár
- Önnur svæði – **14%** ávöxtunarkrafa eigin fjár

Lánsfjáarkrafa er sú krafa sem við teljum að eignirnar geti almennt fengið á markaði. Íbúðalánasjóður (ÍLS) lánar leigufélögum til 50 ára á 4,2% vöxtum og við notum það almennt sem lánsfjáarkröfu.

Undantekningin er að sjö fasteignir með 198 íbúðir fá 4,15% lánsfjáarkröfu, Heimavellir sömdu um þessa kröfu hjá Landsbankanum og telja fulltrúar félagsins að önnur fasteignafélög myndu líklega fá sömu kjör fyrir þessar eignir.

Eiginfjárhlutfall í veginni ávöxtunarkröfu tekur meðal annars mið af því að ÍLS lánar 80% af markaðsverði eigna en einnig væntu eiginfjárhlutfalli félagsins og skráðra fasteignafélaga. Í mati okkar notum við **25%** eiginfjárhlutfall.

Aðferðarfræði

Verðmatslíkan

PwC byggir verðmat sitt á frjálsu sjóðstreymi eigna til framtíðar, núvirtu með ávöxtunarkröfu sem á að endurspegla áhættu fjárflæðisins.

Sjóðstreymisaðferð byggir á þeim forsendum að virði eigna byggt á væntu fjárflæði eignarinnar til framtíðar. Til að taka tillit til tímavirðis peninga er vænt sjóðsflæði núvirt með ávöxtunarkröfu sem endurspeglar áhættu fjárflæðis eignarinnar.

Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmóðelsins geta hins vegar tekið breytingum vegna hækkunar leigu eða breytinga á rekstrarkostnaði, s.s. viðhaldi.

Fjöldi ára við mat á fasteignunum er 30 ár og er hrakvirði eignarinnar í lok líftíma hennar lagt við.

Forsendur um fjármagnskostnað lánsfjár og ávöxtunarkröfu eigin fjár byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eigna og ekki er gert ráð fyrir að skattstofn myndist á líftíma þeirra.

Viðmiðunardagur verðmats er 31. desember 2017.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar fyrirtækis (e. WACC) er meðalkostnaður fyrirtækisins fyrir það fjármagn sem notað er til rekstrarins. Formúlan fyrir WACC er eftirfarandi:

$$WACC = K_e * \left(\frac{E}{E + D} \right) + K_d * \left(\frac{D}{E + D} \right) (1 - t)$$

þar sem

E : Eigið fé

D : Lánsfé

K_e : Ávöxtunarkrafa eigin fjár

K_d : Fjármagnskostnaður lánsfjár

t : Skattprósenta. PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eignarinnar og er t því núll í útreikningum.

Verðmat fasteignasafns

Heimavellir 1

Virði fasteigna: 6.152 m.kr.

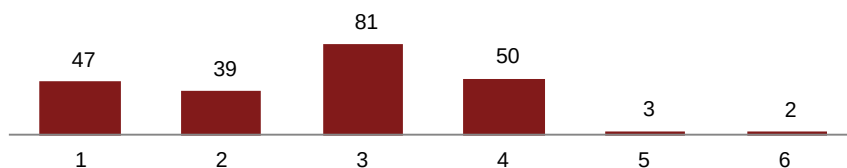
Ke 10,75% Kd 4,20% WACC 5,84%

Eignasafn Heimavalla 1 samanstendur af 222 fasteignum á nokkuð dreifðu landsvæði. Eignirnar eru meðal annars staðsettar í Reykjavík, Hafnarfirði, Langanesi, Árborg, Akranesi og Þorlákshöfn. Heildarfermetrafjöldi er 17.801. Stærstu eignir eru heil fjölbýlishús í Bjallavaði 1-3 í Reykjavík, Hraunbæ 107 í Reykjavík og Eskivöllum 17 í Hafnarfirði.

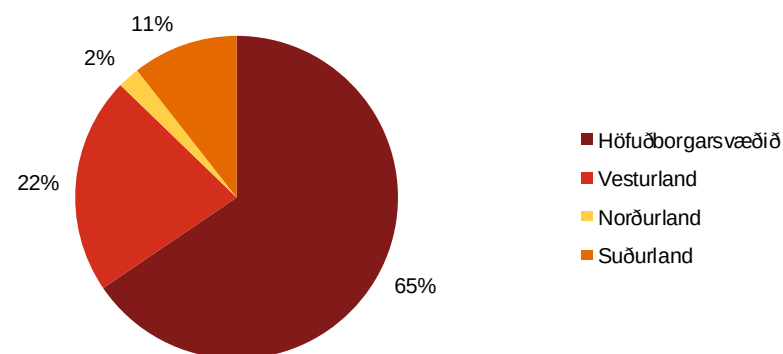
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Bjallavað 1-3	1.307	30	43,6	92,8	469
Hraunbær 107	772	37	20,9	32,3	646
Eskivellir 17	752	19	39,6	94,7	418
Flatahraun 1	668	17	39,3	109,6	358
Holtsflöt 6	500	19	26,3	118,5	222
Ástjörn 9	463	20	23,1	87,8	263
Asparskógar 4	294	14	21,0	77,8	270
Asparskógar 2	190	9	21,1	78,3	270
Jörfagrund 25	179	8	22,4	62,9	356
Jörfagrund 27	179	8	22,3	62,9	355
Aðrar samtals	850	41	20,7	81,8	253
Samtals	6.152	222	27,7	80	346

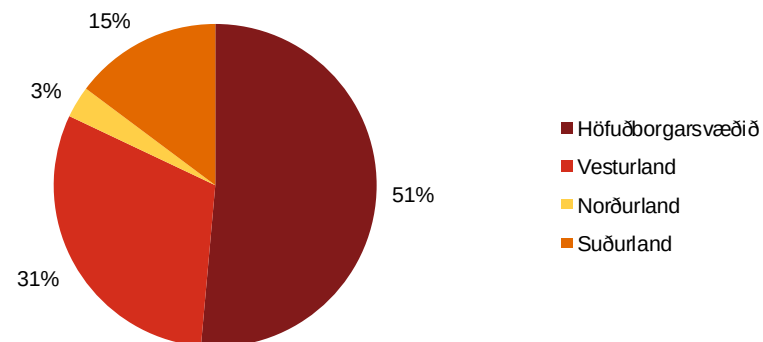
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 1: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 1: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Heimavellir 3

Virði fasteigna: 8.928 m.kr.

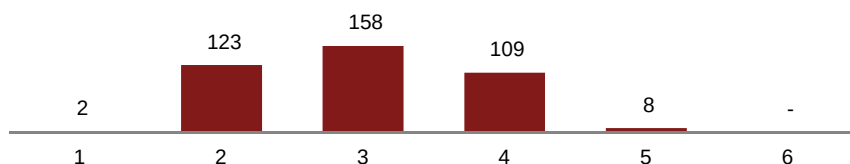
Ke 12,48% Kd 4,20% WACC 6,27%

Eignasafn Heimavalla 3 samanstendur af 400 fasteignum sem dreifast um allt land, þó ekki á höfuðborgarsvæðinu. Heildarfermetrafjöldi er 37.239. Stærstu eignir eru fjölbýlishús að Tjarnarbraut 14 í Reykjanesbæ, Holtsflöt 4 Akranesi, Fossvogi 8 í Árborg og Melgerði 11 og 9 í Fjarðabyggð.

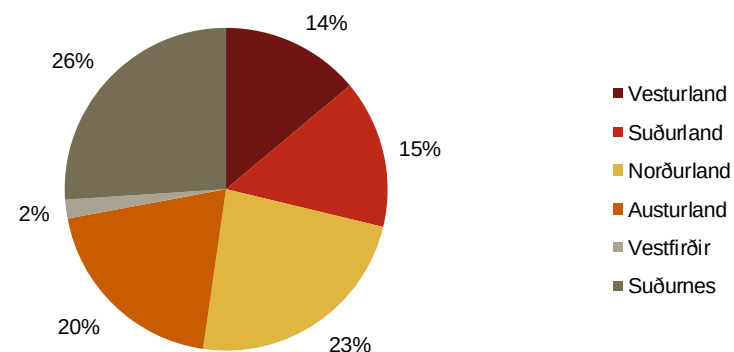
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Tjarnabraut 14	544	20	27,2	109,4	249
Holtsflöt 4	504	18	28,0	124,5	225
Fossvegur 8	499	22	22,7	94,8	239
Melgerði 11	418	26	16,1	91,1	177
Melgerði 9	418	26	16,1	91,1	177
Kjarnagata 25	416	15	27,7	92,9	299
Kjarnagata 29	415	15	27,7	92,9	298
Eyravegur 50	360	16	22,5	95,0	237
Arnarklettur 28	309	16	19,3	73,3	263
Kjarnagata 27	297	11	27,0	84,3	320
Aðrar samtals	4.748	215	22,1	91,1	242
Samtals	8.928	400	22,3	92	242

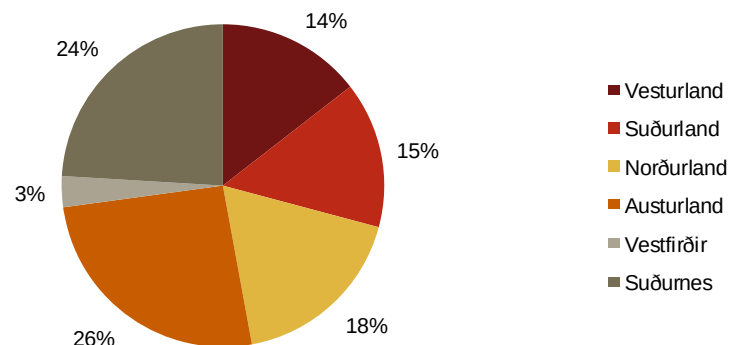
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 3: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 3: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Heimavellir 6

Virði fasteigna: 15.890 m.kr.

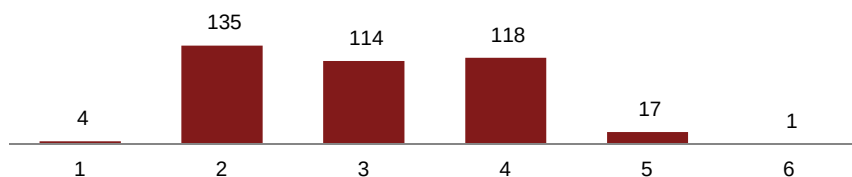
Ke 10,06% Kd 4,17% WACC 5,64%

Eignasafn Heimavalla 6 samanstendur af 389 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og suðurlandi. Heildarfermetrafjöldi er 34.487. Stærstu eignirnar eru fjölbýli að Gerplustræti 1-5 Mosfellsbæ, Tangarbryggju 12 Reykjavík, Vefarastræti 24-26 Mosfellsbæ og Eskivöllum 13 Hafnarfirði.

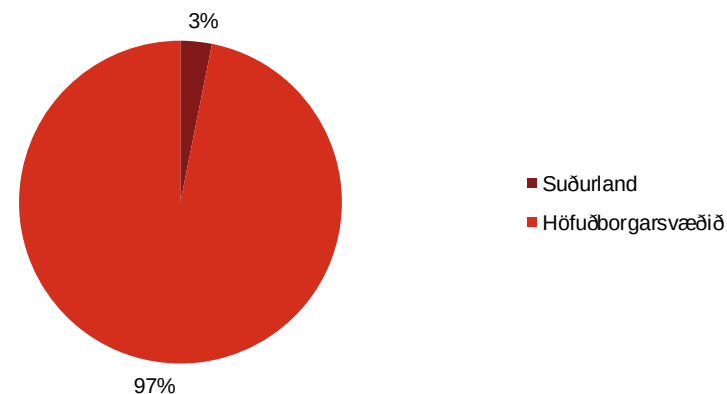
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Gerplustræti 1-5	1.419	31	45,8	96,4	475
Tangabryggja 12	1.410	32	44,0	87,6	503
Vefarastræti 24-26	1.298	32	40,6	82,8	490
Eskivellir 13	1.295	30	43,2	98,2	440
Vefarastræti 28-30	1.100	25	44,0	84,5	521
Vefarastræti 1-5	1.076	24	44,8	97,1	462
Eddufell 8	979	24	40,8	71,4	571
Tangabryggja 10	937	24	39,0	73,3	533
Einivellir 5	824	20	41,2	96,7	426
Tangabryggja 2	689	15	45,9	86,3	533
Aðrar samtals	4.865	132	36,9	82,4	447
Samtals	15.890	389	40,8	87	469

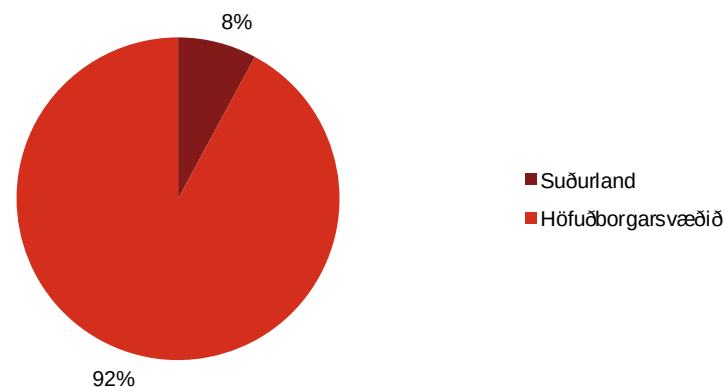
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 6: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 6: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



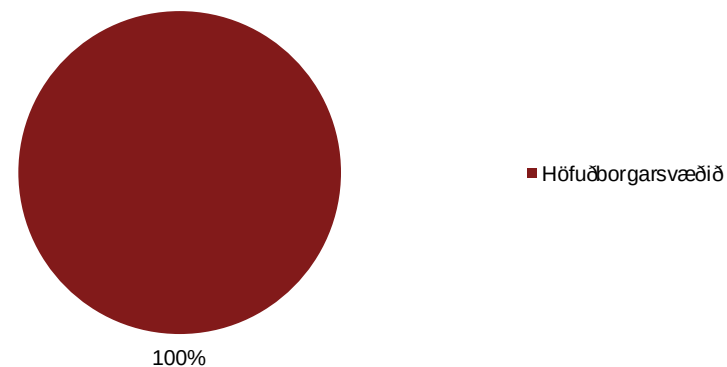
Heimavellir 7

Virði fasteigna: 603 m.kr.

Ke 10,00% Kd 4,20% WACC 5,65%

Eign Heimavalla 7 er 13 íbúða fjölbýlishús að Austurkór 63 í Kópavogi.
Fjöldi fermetra er 1.292.

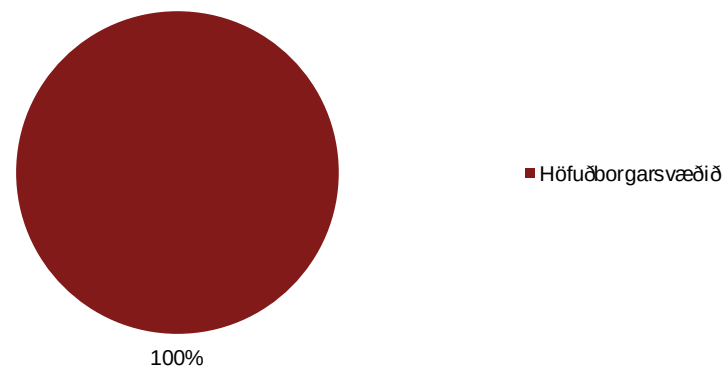
Heimavellir 7: Virði eigna eftir landsvæðum



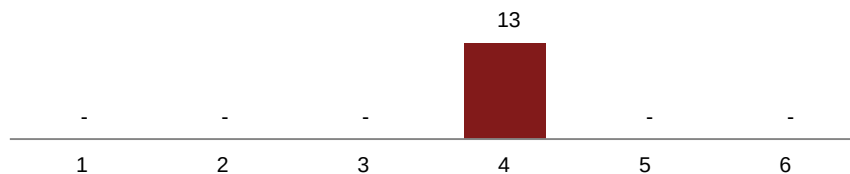
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Austurkór 63	603	13	46,4	99,4	467
Samtals	603	13	46	99	46

Heimavellir 7: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 8

Virði fasteigna: 338 m.kr.

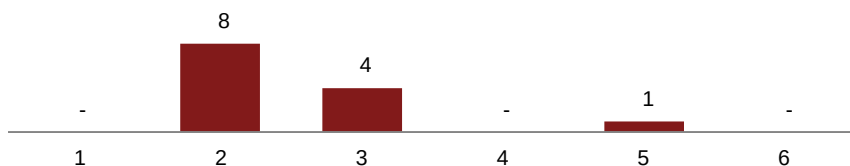
Ke 12,12% Kd 4,20% WACC 6,18%

Eignasafn Heimavalla 8 samanstendur af 13 íbúðum í fjórum fjölbýlishúsum. Ásatún 36 á Akureyri er heilt fjölbýlishús í eigu Heimavalla. Heimavellir eiga að auki eina íbúð í Ásatúni 38. Eignasafninu tilheyrir einnig einbýlishús í Rangárþingi ytra, Sigalda 5. Samtals eru eignirnar 1.066 fermetrar.

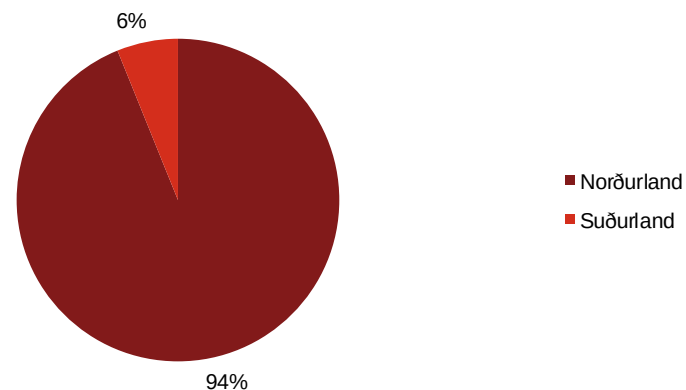
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Ásatún 36	289	11	26,3	73,9	355
Ásatún 38	29	1	28,9	95,6	302
Sigalda 5	20	1	19,8	157,5	126
Samtals	338	13	26	82	317

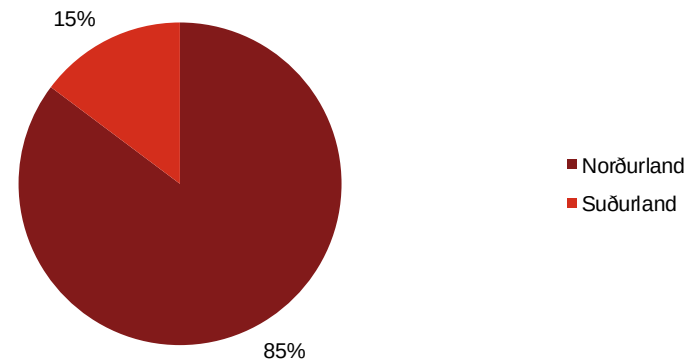
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 8: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 8: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Heimavellir 9

Virði fasteigna: 2.406 m.kr.

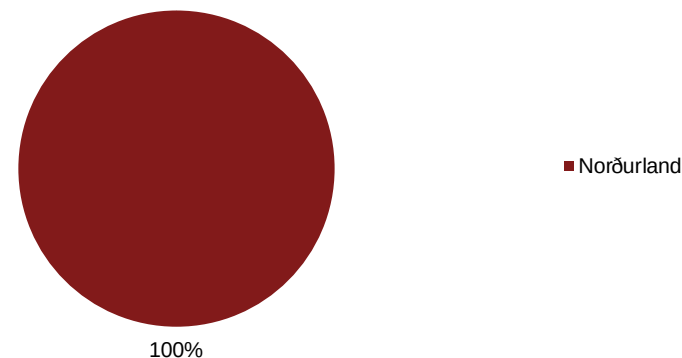
Ke 12,00% Kd 4,20% WACC 6,15%

Í Heimavöllum 9 eru 99 íbúðir í 20 fasteignum á Norðurlandi. Eignirnar eru fjölbýli og parhús. Stærsta eignin er Skálateigur 1 með 48 íbúðum. Samtals eru eignirnar 7.421 fermetrar.

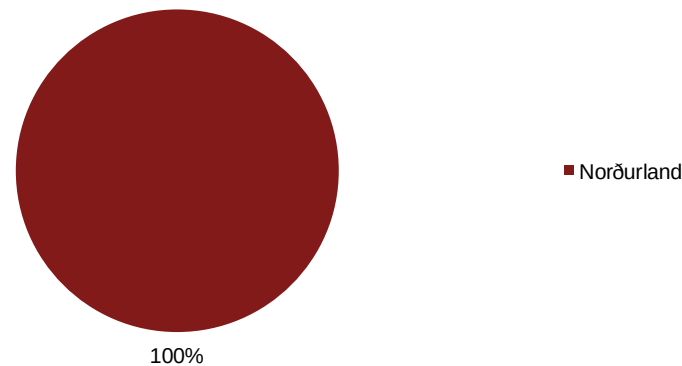
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Skálateigur 1	1.062	48	22,1	64,7	342
Akursíða 4	191	8	23,8	68,0	350
Akursíða 2	189	8	23,7	68,0	348
Skálateigur 5	88	3	29,2	109,7	266
Akursíða 10	57	2	28,4	88,2	323
Lindasíða 49	55	2	27,7	92,9	298
Lindasíða 45	55	2	27,7	91,4	303
Akursíða 16	55	2	27,6	92,9	298
Akursíða 20	55	2	27,5	93,5	294
Akursíða 14	55	2	27,5	92,9	296
Aðrar samtals	544	20	27,2	89,8	303
Samtals	2.406	99	24,3	75	324

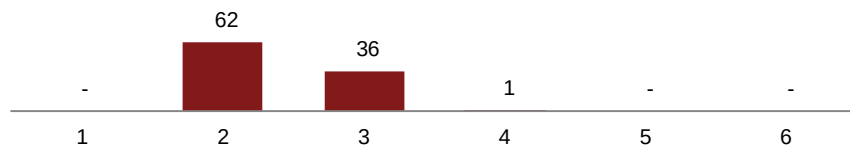
Heimavellir 9: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 9: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda

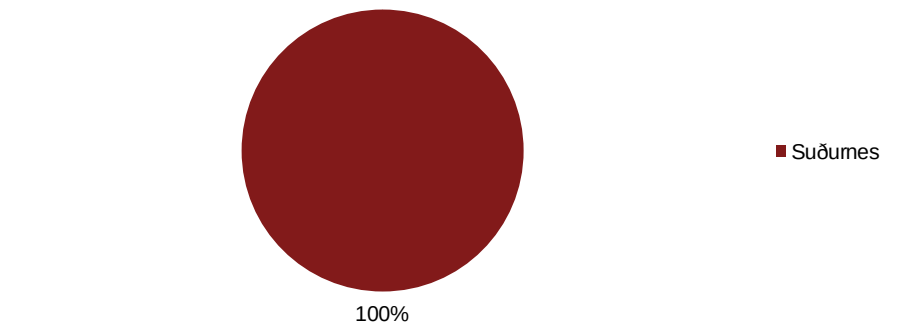


Heimavellir 10

Virði fasteigna: 550 m.kr.
Ke 12,50% Kd 4,20% WACC 6,28%

Eign Heimavalla 10 er 22 íbúða fjölbýlishús að Stamhólsvegi 3 í Grindavík. Heildarfermetrafjöldi er 2.079.

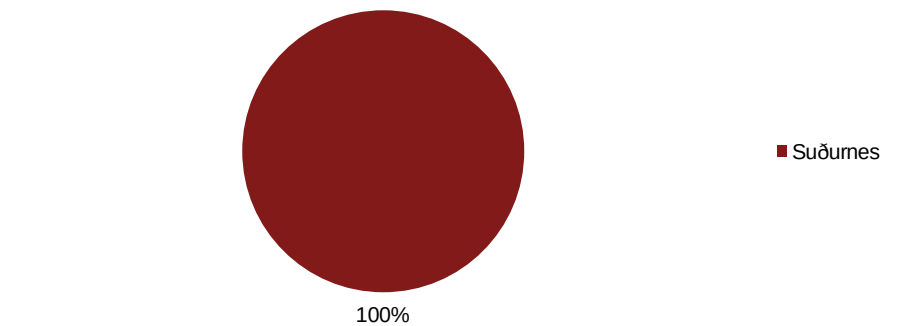
Heimavellir 10: Virði eigna eftir landsvæðum



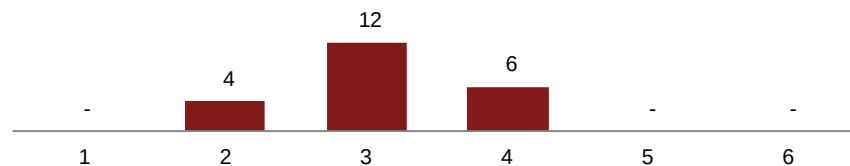
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Stamphólsvegur 3	550	22	25,0	94,5	265
Samtals	550	22	25	95	25

Heimavellir 10: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 11

Virði fasteigna: 543 m.kr.

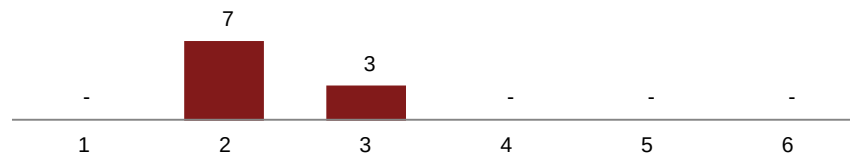
Ke 10,00% Kd 4,20% WACC 5,65%

Eignasafn Heimavalla 11 eru 10 íbúðir í tveimur fjölbýlishúsum að Baldursgötu 32 og 34 í Reykjavík. Eignirnar eru allar í útleigu til sama leigutaka. Heildarfermetrafjöldi er 519.

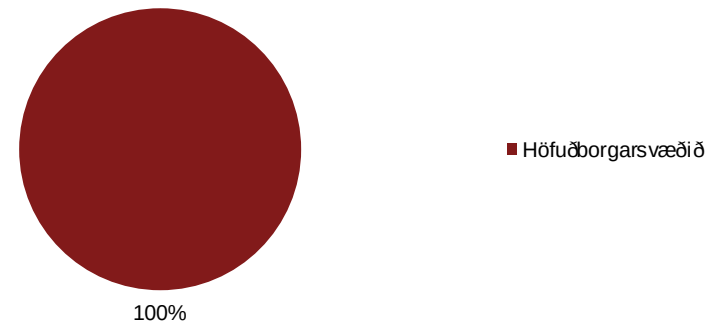
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Baldursgata 32	378	7	54,1	54,9	986
Baldursgata 34	164	3	54,8	44,8	1.222
Samtals	543	10	54,3	52	1.047

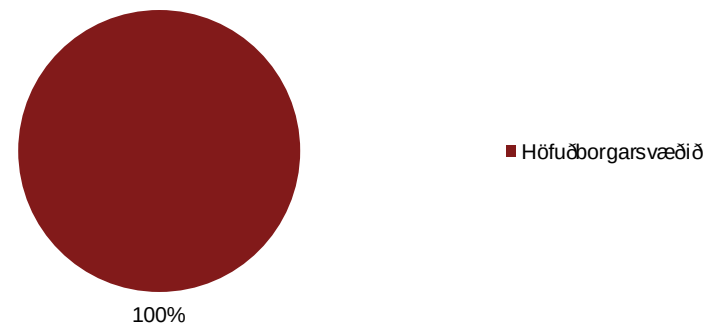
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 11: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 11: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Heimavellir 13

Virði fasteigna: 10.695 m.kr.

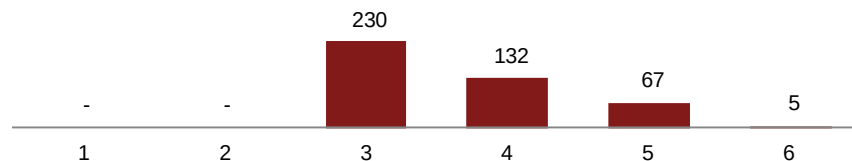
Ke 12,00% Kd 4,20% WACC 6,15%

Eignasafn Heimavalla 13 samanstendur af 434 íbúðum í 38 fjölbýlishúsum á Ásbrú á Suðurnesjum. Samtals eru eignirnar 55.797 fermetrar.

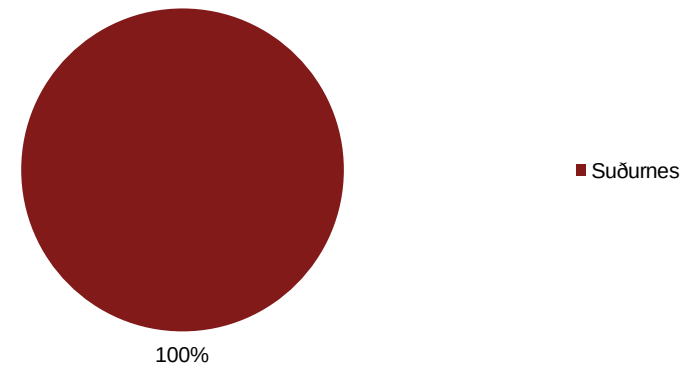
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Bogabraut 950	489	17	28,7	158,8	181
Skógarbraut 1106	462	20	23,1	114,1	203
Fjörubraut 1230-1231	456	20	22,8	113,3	201
Skógarbraut 1105	411	18	22,8	111,0	206
Skógarbraut 930	373	14	26,6	137,3	194
Skógarbraut 929	360	14	25,7	137,1	188
Skógarbraut 926	357	14	25,5	137,1	186
Skógarbraut 928	357	14	25,5	137,1	186
Skógarbraut 1109	345	15	23,0	111,0	207
Skógarbraut 1101	340	15	22,7	116,9	194
Aðrar samtals	6.745	273	24,7	129,9	190
Samtals	10.695	434	24,6	127	195

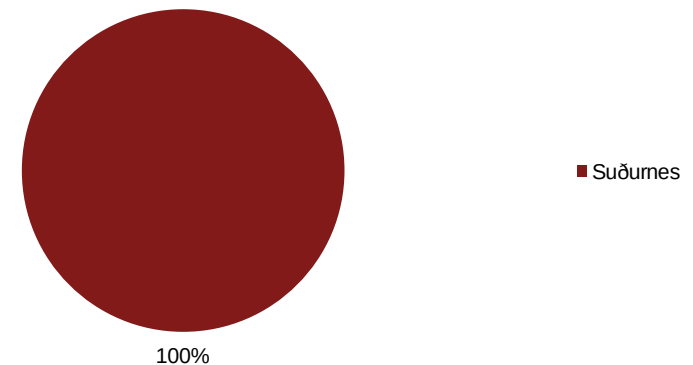
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 13: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 13: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Heimavellir 14

Virði fasteigna: 5.062 m.kr.

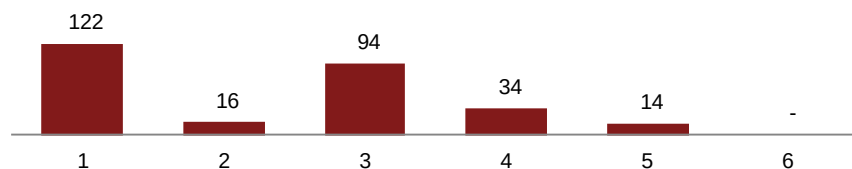
Ke 12,00% Kd 4,20% WACC 6,15%

Eignasafn Heimavalla 14 samanstendur af 280 íbúðum í 39 fjölbýlishúsum á Ásbrú á Suðurnesjum. Samtals eru eignirnar 21.318 fermetrar.

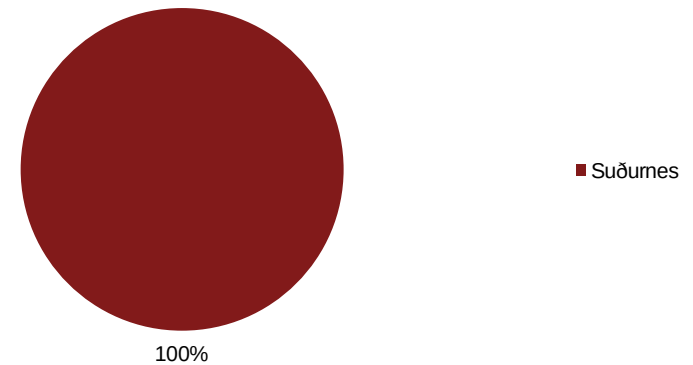
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Skógarbraut 1103	607	27	22,5	106,4	211
Valhallarbraut 741	471	44	10,7	29,3	366
Keilisbraut 746	465	44	10,6	29,3	361
Skógarbraut 1113	396	18	22,0	103,3	213
Skógarbraut 1114	396	18	22,0	103,3	213
Skógarbraut 1110	303	14	21,6	100,5	215
Skógarbraut 1107	291	13	22,4	106,5	210
Skógarbraut 1111	285	13	21,9	106,8	205
Skógarbraut 1109	259	12	21,6	100,6	215
Skógarbraut 1104	220	9	24,4	122,4	200
Aðrar samtals	1.368	68	20,1	83,3	241
Samtals	5.062	280	18,1	78	231

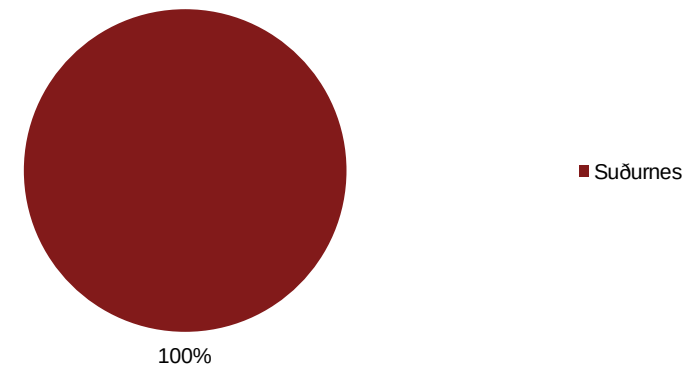
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 14: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 14: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



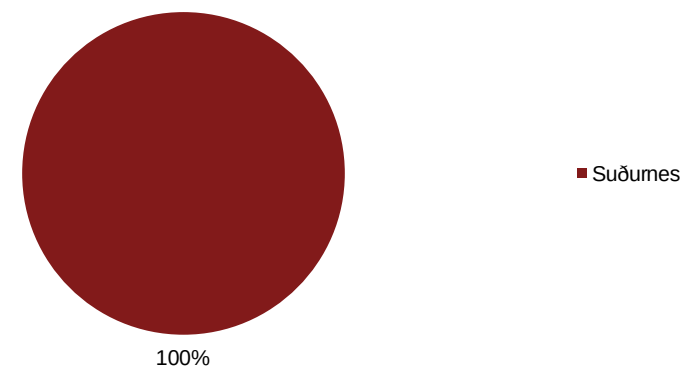
Heimavellir 15

Virði fasteigna: 695 m.kr.

Ke 12,00% Kd 4,20% WACC 6,15%

Eignasafn Heimavalla 15 samanstendur af 22 íbúðum í tveimur fjölbýlishúsum á Ásbrú á Suðurnesjum. Bogabraut 951 og 952. Samtals eru eignirnar 4.061 fermetrar.

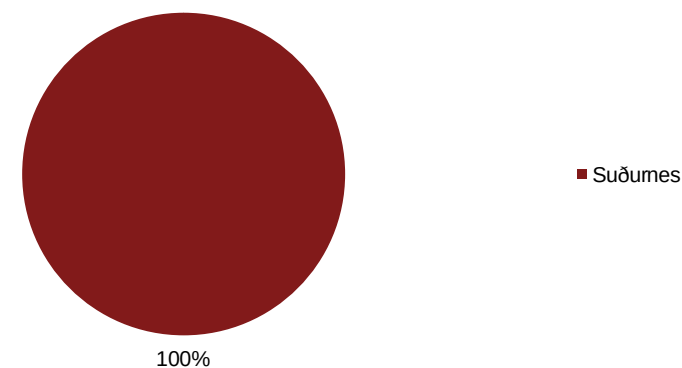
Heimavellir 15: Virði eigna eftir landsvæðum



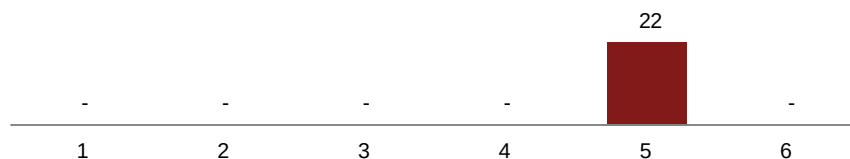
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Bogabraut 951	385	12	32,1	183,8	174
Bogabraut 952	310	10	31,0	185,6	167
Samtals	695	22	32	185	171

Heimavellir 15: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



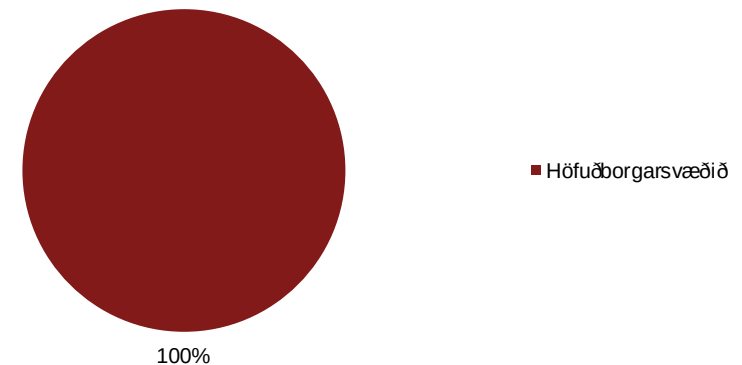
Heimavellir 16

Virði fasteigna: 100 m.kr.

Ke 10,00% Kd 4,20% WACC 5,65%

Eignasafn Heimavalla 16 samanstendur af 2 íbúðum, Básbryggjur og Stóragerði í Reykjavík. Samtals eru eignirnar 211 fermetrar.

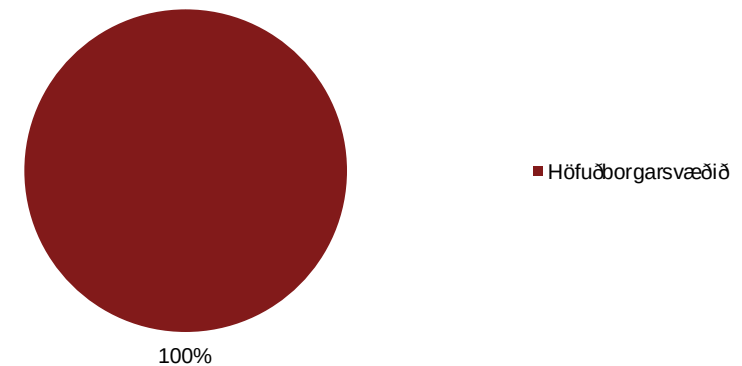
Heimavellir 16: Virði eigna eftir landsvæðum



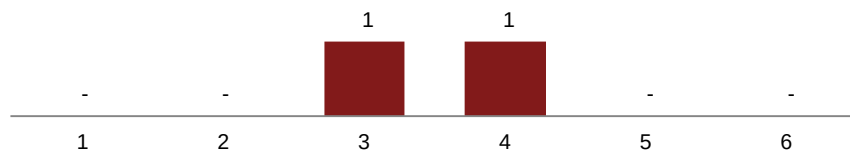
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Básbryggja 7	50	1	50,3	105,3	478
Stóragerði 10	49	1	49,3	105,9	466
Samtals	100	2	50	106	472

Heimavellir 15: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 17

Virði fasteigna: 321 m.kr.

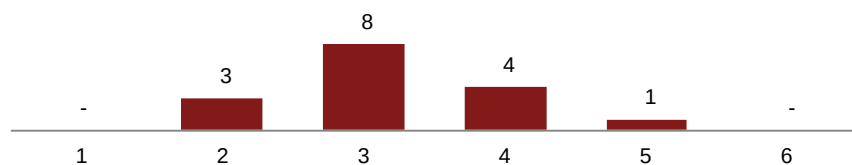
Ke 12,16% Kd 4,20% WACC 6,19%

Eignasafn Heimavalla 17 samanstendur af 16 eignum á 13 stöðum á Suðurnesjum. Stærstu eignirnar eru þrjár íbúðir í fjórbylí að Fífumóa 5B, tvær íbúðir í fjölbylí að Vogagerði 1 og einbylí að Staðarhrauni 2. Samtals eru eignirnar 1.315 fermetrar.

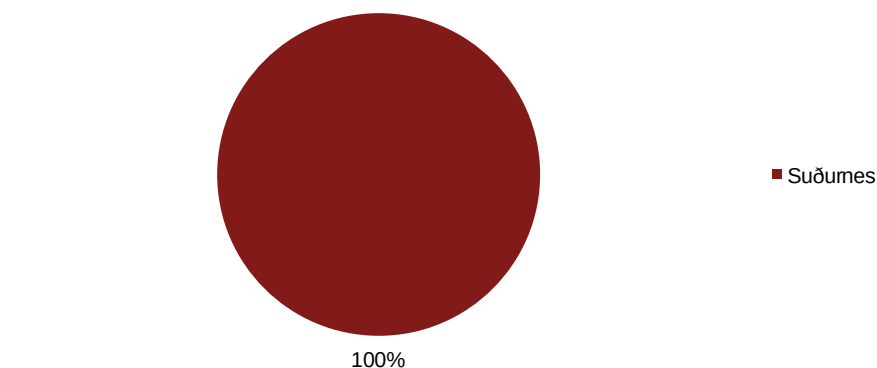
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Fífumói 5B	55	3	18,3	66,9	273
Vogagerði 1	40	2	20,0	72,1	278
Staðarhraun 2	28	1	28,4	122,2	233
Hlíðargata 30	27	1	27,0	123,1	219
Fífumói 3C	25	1	24,7	84,0	295
Nesvegur 5	13	1	12,7	81,0	156
Fífumói 10	24	1	24,1	88,0	274
Klapparstígur 2	24	1	24,0	99,0	242
Fífumói 5D	22	1	21,6	55,1	393
Hafnargata 24	16	1	16,2	77,0	211
Aðrar samtals	47	3	15,6	80,3	194
Samtals	321	16	20,0	82	244

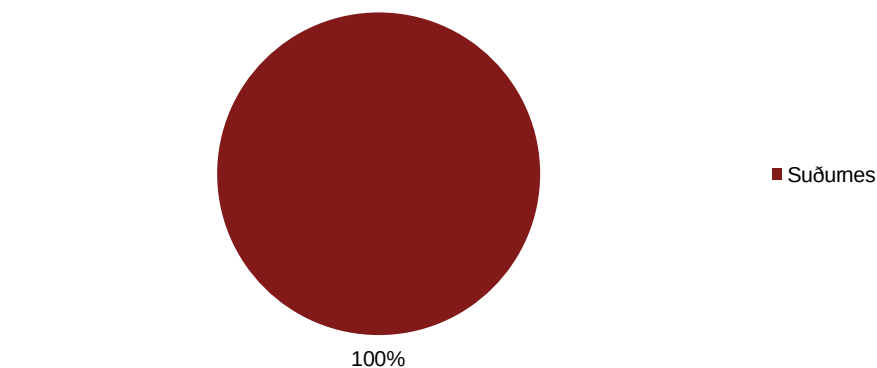
Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 17: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 17: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



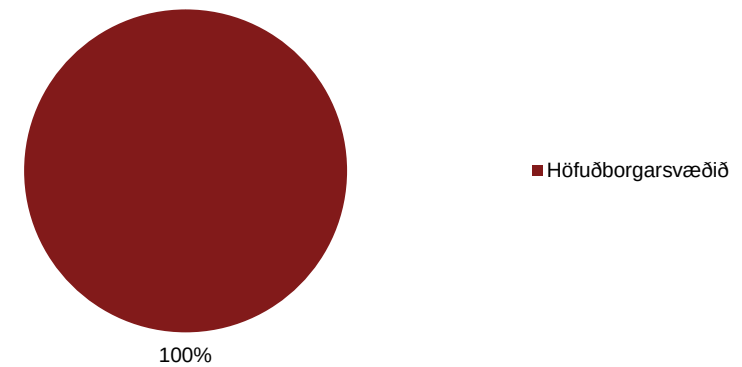
Heimavellir 18

Virði fasteigna: 750 m.kr.

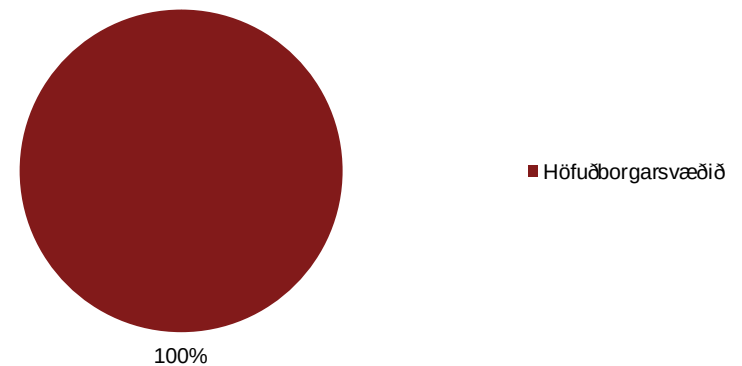
Ke 10,00% Kd 4,20% WACC 5,65%

Eignasafn Heimavalla 18 samanstendur af 13 eignum að Lindargötu 28. Samtals eru eignirnar 688 fermetrar.

Heimavellir 18: Virði eigna eftir landsvæðum



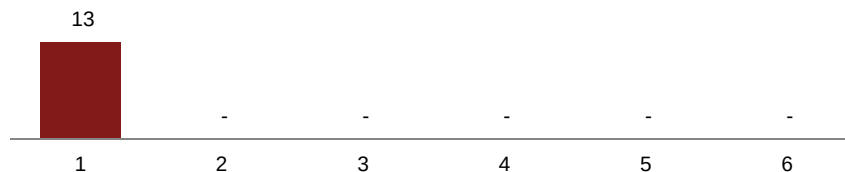
Heimavellir 18: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Lindargata 28	750	13	57,7	52,9	1.089
Samtals	750	13	57,7	53	1.089

Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 19

Virði fasteigna: 1.645 m.kr.

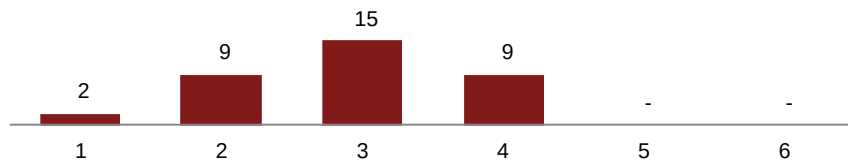
Ke 10,00% Kd 4,15% WACC 5,61%

Eignasafn Heimavalla 19 samanstendur af 35 eignum að Tangabryggju í Reykjavík. Samtals eru eignirnar 3.240 fermetrar.

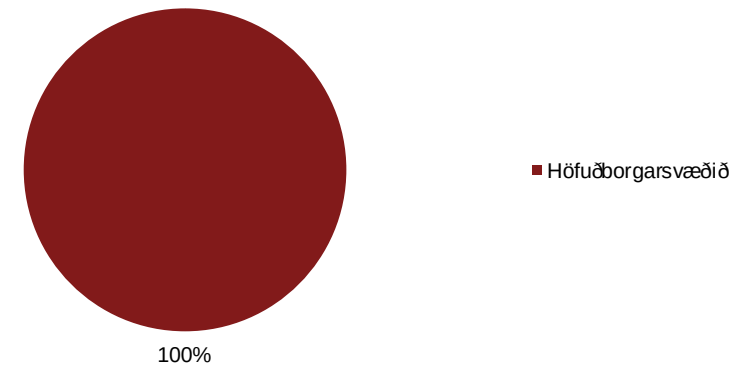
Stærstu eignir

Fjárhæðir í m.kr.	Virði	Fjöldi íbúða	Meðalverð íbúðar	Meðalstærð í fermetrum	Meðalverð fermetra
Tangabryggja 6	1.085	23	47,2	91,8	514
Tangabryggja 8	560	12	46,7	94,2	496
Samtals	1.645	35	47,0	93	508

Fjöldi íbúða miðað við herbergjafjölda



Heimavellir 19: Virði eigna eftir landsvæðum



Heimavellir 19: Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum

