

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2020

Heimavellir hf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Samandregni árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árs hlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og fimm dótturfélaga þess.

Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Tap af rekstri samstæðunnar á fyrri árs helmingi ársins 2020 nam 475,8 millj. kr. (Hagn. H1 2019: 2,8 millj. kr.) . Eigið fé nam í júnílok 19.513,8 millj. kr. (árslok 2019: 20.056 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 11.116 millj.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 37,5% í júnílok 2020.

Félagið Fredensborg ICE ehf. átti í júnílok 99,45% af útgefnu hlutafé félagsins. Félagið Fredensborg ICE ehf. hyggst afskrá hlutafé Heimavalla hf. af skipulögðum verðbréfamarkaði í september næstkomandi.

Óljóst er hvaða áhrif Covid-19 faraldurinn mun hafa á rekstur og eignasafn félagsins til skemmri eða lengri tíma, sjá nánari umfjöllun í skýr. nr. 15.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árs hlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2020, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2020.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2020

Stjórn:

Andreas Oulie

Arve Regland

Helge Krogsbol

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla hf.

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

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 20. ágúst 2020

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2020	2019	2020	2019
		1.4.-30.6.	1.4.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur	3	769.571	851.004	1.564.013	1.748.710
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(227.962)	(274.183)	(468.167)	(508.851)
Hreinar leigutekjur		541.609	576.821	1.095.846	1.239.859
Aðrar tekjur		1.522	0	2.793	0
Annar rekstrarkostnaður		(82.358)	(85.409)	(158.288)	(209.435)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		460.773	491.412	940.351	1.030.424
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7,9	42.561	57.968	32.839	190.555
Matsbreyting fjárfestingareigna	7,9	(593.233)	41.286	(548.297)	75.075
Rekstrar(tap)hagnaður		(89.899)	590.666	424.893	1.296.054
Fjármunatekjur		13.644	10.439	31.271	24.904
Fjármagnsgjöld		(583.966)	(714.063)	(1.050.952)	(1.317.391)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(570.322)	(703.624)	(1.019.681)	(1.292.487)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(660.221)	(112.958)	(594.788)	3.567
Tekjuskattur		132.045	22.592	118.958	(713)
(Tap) hagnaður og heildar(tap)hagnaður tímabilsins.....		(528.176)	(90.366)	(475.830)	2.854

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

Efnahagsreikningur 30. júní 2020

	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	48.206.615	45.299.393
Fjárfestingareignir í byggingu	8	213.530	370.211
Rekstrarfjármunir		24.827	27.541
Skuldabréfaeign		22.500	42.982
Fastafjármunir		48.467.472	45.740.127
Viðskiptakröfur		27.041	15.725
Fjárfestingareignir í sölumeðferð	9	0	4.613.531
Aðrar skammtímakröfur	10	1.362.928	1.840.653
Handbært fé		2.113.137	1.740.164
Veltufjármunir		3.503.106	8.210.073
Eignir samtals		51.970.578	53.950.200
Eigið fé			
Hlutfé		11.115.668	11.163.998
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		0	584.633
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		8.531.654	8.300.631
Annað eigið fé		(139.829)	0
Eigið fé	11	19.513.817	20.055.586
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		2.816.747	2.935.705
Leiguskuldir		703.587	717.539
Vaxtaberandi skuldir	12	27.310.058	28.607.088
Langtímaskuldir og skuldbindingar		30.830.392	32.260.332
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	433.989	387.590
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	1.192.380	1.246.692
Skammtímaskuldir		1.626.369	1.634.282
Skuldir samtals		32.456.761	33.894.614
Eigið fé og skuldir samtals		51.970.578	53.950.200

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

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Annað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2019						
Eigið fé 1. janúar 2019	11.251.398	1.155.558	6.324	6.383.004	0	18.796.284
Heildartap tímabilsins					2.854	2.854
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				441.758	(441.758)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(438.904)			438.904	0
Eigið fé 30. júní 2019	11.251.398	716.654	6.324	6.824.762	(0)	18.799.138
1. janúar - 30. júní 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020	11.163.998	584.633	6.324	8.300.631	0	20.055.586
Heildartap tímabilsins					(475.830)	(475.830)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				231.023	(231.023)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(567.024)			567.024	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Endurkaup eigin hlutabréfa	(48.330)	(17.609)				(65.939)
Eigið fé 30. júní 2020	11.115.668	0	6.324	8.531.654	(139.829)	19.513.817

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

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.-30.6.	2019 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður tímabilsins	(	475.830)	2.854
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7,10	548.297 (	75.075)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7 (	32.839) (	190.555)
Afskrift leigueigna	7,9	12.448	13.366
Afskriftir rekstrarfjármuna		4.020	9.016
Hrein fjármagnsgjöld		1.019.681	1.228.432
Tekjuskattur	(	118.958)	713
		956.819	988.751
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		2.451	23.469
Skammtímaskuldur, lækkun	(	54.312) (	11.448)
	(	51.861)	12.021
Handbært fé frá rekstri án vaxta		904.958	1.000.772
Innborgaðar vaxtatekjur		31.271	24.904
Greidd vaxtagjöld	(	552.331) (	947.750)
Handbært fé frá rekstri		383.898	77.926
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	2.378.603) (	1.745.281)
Söluverð fjárfestingareigna	7	4.177.648	5.289.454
Kaupverð rekstrarfjármuna	(	4.357)	0
Söluverð rekstrarfjármuna		3.050	1.840
Skuldabréfaeign, breyting		20.482	366
Fjárfestingarhreyfingar		1.818.220	3.546.379
Fjármögnunarhreyfingar			
Endurkaup eigin hlutabréfa	12 (	65.939)	0
Tekin ný langtímalán	13	5.082.970	4.970.537
Afborganir langtímalána	13 (	6.846.176) (	8.286.530)
Skammtímalán, breyting	13	0 (	78.426)
Fjármögnunarhreyfingar	(	1.829.145) (	3.394.419)
Hækkun á handbæru fé		372.973	229.886
Handbært fé í ársbyrjun		1.740.164	1.171.714
Handbært fé í lok tímabilsins		2.113.137	1.401.600
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		1.265.076	727.748
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	1.265.076) (	727.748)

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

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., HV900 ehf., BP 14 - 16 ehf. og Heimavalla rekstrarfélags ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 20. ágúst 2020.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2019. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimavellir.is.

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

c. Starfrækslugjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2020	2019
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Höfuðborgarsvæðið	47,2%	45,8%
Austurland	2,9%	2,9%
Norðurland	7,2%	7,8%
Suðurland	2,8%	4,4%
Suðurnes	39,3%	36,3%
Vesturland	0,6%	2,8%
	100,0%	100,0%

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2020	2019
	1.1.- 30.6.	1.1.- 30.6.
Fasteignagjöld	141.221	176.672
Viðhald og endurbætur	112.739	98.079
Vátryggingar	26.612	30.085
Laun og launatengd gjöld	56.068	49.562
Rafmagn og hiti	59.162	66.791
Afskriftir leigueigna	6.004	13.366
Annar rekstrarkostnaður	66.361	74.296
	<u>468.167</u>	<u>508.851</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	87.817	105.051
Stjórnarlaun	10.074	12.636
Mótframlag í lífeyrissjóð	13.078	16.847
Önnur launatengd gjöld	12.621	17.299
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>123.590</u>	<u>151.833</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	56.068	49.562
Annar rekstrarkostnaður	67.522	102.271
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>123.590</u>	<u>151.833</u>

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé	29.844	22.414
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.427	2.490
	<u>31.271</u>	<u>24.904</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	1.030.203	1.229.665
Vaxtagjöld af leiguskuldum	8.853	20.551
Önnur fjármagnsgjöld	1.894	3.120
	<u>1.040.950</u>	<u>1.253.336</u>

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	30.6.2020			31.12.2019
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals	Fjárfestingar- eignir
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	44.579.237	720.156	45.299.393	53.938.412
Fjárfesting á árinu	92.934		92.934	563.876
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	2.442.350		2.442.350	4.740.976
Selt á árinu	(257.819)		(257.819)	(7.586.794)
Uppreikningur verðbóta		215	215	2.493
Breytingar vegna seldra eigna		(6.659)	(6.659)	(66.702)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	14.347		14.347	341.948
Matsbreyting fjárfestingareigna	(548.297)		(548.297)	1.695.137
Afskrifað á árinu		(6.004)	(6.004)	(11.826)
Millifært, fjárfestingareignir í sölumeðferð	1.176.155		1.176.155	(8.318.127)
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>47.498.907</u>	<u>707.708</u>	<u>48.206.615</u>	<u>45.299.393</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:	30.06.2020	31.12.2019
Stofnverð fjárfestingareigna	35.923.508	32.089.952
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	11.575.399	12.489.285
Fjárfestingareignir í lok tímabils	47.498.907	44.579.237

Fjárfestingareignir án leigueigna greinast þannig eftir landsvæðum:

Höfuðborgarsvæðið	26.048.200	24.259.046
Austurland	754.951	730.950
Norðurland	3.359.438	3.393.771
Suðurland	1.165.700	1.112.792
Suðurnes	15.916.105	14.826.198
Vesturland	254.513	256.480
Fjárfestingareignir í lok tímabils	47.498.907	44.579.237

Mat fjárfestingareigna

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

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

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 164 íbúðir við Hlíðarenda. 122 íbúðir hafa verið afhentar í júnílok 2020. Gert er ráð fyrir að byggingu allra íbúðanna verði lokið í október 2020. Í júnílok 2020 eru 42 íbúðir enn í byggingu. Heildarfjárhæð kaupsamninga vegna þeirra nemur 1.837 millj. kr. og hefur samstæðan greitt 214 millj. kr.

	30.06.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	370.211	1.232.941
Fjárfesting á árinu	2.285.669	3.878.246
Millifært á fjárfestingareignir	(2.442.350)	(4.740.976)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils	213.530	370.211

9. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

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

Fjárfestingareignir í sölumeðferð í ársbyrjun	4.613.531	0
Millifært, fjárfestingareignir í sölumeðferð	(1.176.155)	8.357.554
Selt á árinu	(3.455.868)	(3.774.937)
Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	18.492	30.914
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í lok tímabils	0	4.613.531

Skýringar, frh.:

10. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	30.06.2020	31.12.2019
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	1.265.076	1.729.037
Skammtímaskuldabréf	19.754	53.401
Fyrirframgreiddur kostnaður	71.430	15.911
Aðrar skammtímakröfur	6.668	2.877
Aðrar skammtímakröfur samtals	1.362.928	1.801.226

11. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok júní 2020. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

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

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutfjár á móti ójöfnuðu eigin fé.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé 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.

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	30.06.2020	31.12.2019
Próun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	28.994.678	33.922.029
Lántaka	5.082.970	8.916.474
Verðbætur ársins	451.024	711.713
Afborganir ársins	(6.819.588)	(14.589.736)
Lotun lántökukostnaðar	34.963	132.240
Staða í lok tímabils	27.744.047	28.994.678

Próun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

Staða í ársbyrjun	0	779.611
Lántaka á árinu	0	1.488.000
Afborganir ársins	0	(2.267.611)
Staða í lok tímabils	0	0

Langtímaskuldir

Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.2,65% - 4,95% / 3,65%-4,95%	10.486.893	15.310.973
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,2% - 3,9% / 3,90%	12.276.234	9.952.276
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% / 7,91%	3.000.000	3.000.000
Óverðtryggð skuldabréf, vx.3,24% - 4,84% / 7,40% - 8,40%	2.157.540	913.810
Lántökukostnaður	(176.620)	(182.381)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	27.744.047	28.994.678
Næsta árs afborgun	(433.989)	(387.590)
Langtímaskuldir samtals	27.310.058	28.607.088

Skýringar, frh.:

12. Vaxtaberandi lán frh.:

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun langtímalána	433.989	387.590
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	433.989	387.590

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	30.06.2020	31.12.2019
Viðskiptaskuldir	100.717	81.057
Áfallnir vextir	580.377	457.072
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	246.832	310.951
Aðrar skammtímaskuldir	264.454	397.613
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.192.380	1.246.693

14. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru fimm talsins í júnílok 2020 en dótturfélagið Heimavellir XX ehf. var sameinað dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við ársbyrjun. Dótturfélögin greinast þannig:

	Eignarhlutur 2020	Eignarhlutur 2019
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	-	100%
HV 900 ehf., Reykjavík	100%	100%
Bþ 14 - 16 ehf.	100%	100%
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

15. Önnur mál

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

Félagið vinnur að endurkaupum skuldabréfaflokksins Heima 18 1 og er áætlað að þau gangi í gegn á 3. ársfj. 2020. Við kaupin mun það yfirverð sem greitt verður gjaldfærast meðal fjármagnsgjalda. Áætlað er að það muni nema um 400 m.kr.

Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019
Leigutekjur	769.571	794.442	804.708	818.821	851.003
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(227.962)	(240.205)	(217.492)	(224.651)	(274.182)
Hreinar leigutekjur	541.609	554.237	587.216	594.170	576.821
Aðrar tekjur	1.522	1.271	2.358	2.932	0
Annar rekstrarkostnaður	(82.358)	(75.930)	(82.199)	(83.491)	(85.409)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	460.773	479.578	507.375	513.611	491.412
Söluhagnaður fjárfestingareigna	42.561	(9.722)	136.873	84.862	57.968
Matsbreyting fjárfestingareigna	(593.233)	44.936	948.990	671.072	41.286
Rekstrar(tap)hagnaður	(89.899)	514.792	1.593.238	1.269.545	590.666
Fjármunatekjur	13.644	17.627	11.525	8.015	10.439
Fjármagnsgjöld	(583.966)	(466.986)	(612.272)	(573.374)	(714.063)
Hrein fjármagnsgjöld	(570.322)	(449.359)	(600.747)	(565.359)	(703.624)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(660.221)	65.433	992.491	704.186	(112.958)
Tekjuskattur	132.045	(13.087)	(197.635)	(140.919)	22.592
(Tap) hagnaður og					
- heildar(tap)hagnaður tímabilsins.....	(528.176)	52.346	794.856	563.267	(90.366)

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