

Heimstaden ehf.

Ársreikningur
samstæðunnar

2021

Heimstaden ehf.
Hlíðasmára 15
201 Kópavogur

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjáryfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	28
Stjórnarháttayfirlýsing	29
Ófjárhagslegar upplýsingar	31

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Heimstaden ehf. (félagið) er einkahlutafélag. Tilgangur þess. er eign, sala, leiga og rekstur fasteigna, kaup, sala og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Ársreikningur samstæðunnar er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningurinn er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreiknings og samstæðureikninga eftir því sem við á. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Heimstaden ehf. og fjögur dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2021 nam 7.115 millj. kr. (2020: 1.034 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 28.342 millj. kr. (árslok 2020: 21.227 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall félagsins var 43,0% í árslok 2021 (árslok 2020: 39,5%).

Rekstrartekjur félagsins námu 3.416 millj. kr. á árinu 2021 sem er hækkun um 318 millj.kr. á milli ára eða 10,3% hækkun. EBIT hlutfall rekstrarins nam 58,1% á árinu 2021 (2020: 56%) . Í ársbyrjun voru 1602 íbúðir í eigu félagsins en þær voru 1653 í árslok 2021.

Matsbreyting fjárfestingaeigna félagsins nam 8.994 millj. kr. á árinu 2021 í samanburði við 1.954 millj. kr. árið áður. Í ársbyrjun var breytt um matsaðferð á fjárfestingareignum, það er frá sjóðsstreymismati í markaðsverðsverðmat. Það er skoðun stjórnenda að markaðsverðsverðmat endurspegli betur gangvirði fjárfestingareigna.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins voru 2.018 millj. kr. á árinu 2021 í samanburði við 2.471 millj. kr. árið áður. Þar af var gjaldfærsla vegna verðbóta 753 millj. kr. (2020: 851 millj. kr.) en verðbólga ársins nam 5,1% (2020: 3,6%) .

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

Allir hlutir í félaginu eru í eigu Heimstaden AB í árslok 2021 að fjárhæð 11.251 millj. kr. Fredensborg Ice ehf. var eigandi allra hluta í félaginu í ársbyrjun 2021. Í júlí 2021 voru skráð skuldabréf félagsins HEIMA071248, HEIMA071225 og HEIMA100646 afskráð og er félagið þess vegna ekki lengur eining tengd almannahagsmunum. Í kjölfar þessarar breytingar seldi Fredensborg ICE ehf. alla hlutina til Heimstaden AB. Frá þeim tíma er Heimstaden ehf. hluti af samstæðu Heimstaden AB í Svíþjóð.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Stjórnin hefur ákveðið að greiða ekki arð til hluthafa á árinu 2022 vegna rekstrarársins 2021 og vísast að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Heimstaden ehf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gátu út í júní 2015. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Í stjórn Heimstaden ehf. í árslok 2021 voru þrír karlar (100%), hjá félaginu starfa 21 starfsmenn (14 karlmenn og 7 konur).

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2021, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2021.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimstaden ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 16. febrúar 2022.

Stjórn:

Andreas Sötvedt Oulie

Helge Krogsbøl

Sondre Hove

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Heimstaden ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Heimstaden ehf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2021. Samstæðureikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning samstæðunnar, efnahagsreikning samstæðunnar þann 31. desember 2021, yfirlit um sjóðstreymi samstæðunnar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2021, efnahag hennar 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Óhæði

Við erum óháð Heimstaden ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur (IESBA Code) og viðeigandi settar siðareglur á Íslandi og höfum uppfyllt önnur ákvæði þeirra.

Önnur mál

Samstæðuársreikningur Heimstaden ehf. fyrir árið 2020 var endurskoðaður af KPMG ehf. með fyrirvaralausri áritun. Dagsetning áritunar var 16. febrúar 2021.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla stjórnar, ársfjórðungsyfirlit, stjórnarháttaryfirlýsing og ófjárhagslega upplýsingar. Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir þessum öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim ef frá er talin staðfestingu er varðar skýrslu stjórnar sem kemur fram hér að neðan.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðureikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðureikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfært. Ef, á grundvelli þessa, við komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu sambandi.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðureikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðureikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðureikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Áritun óháðs endurskoðanda

Við gerð samstæðureikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að meta rekstrarhæfi Heimstaden ehf. og eftir því sem við á, skýra frá þeim atriðum sem varða rekstrarhæfið og notkun forsendunnar um áframhaldandi rekstrarhæfi, nema ætlunin sé að leysa upp fyrirtækið eða hætta starfsemi þess, eða ef enginn annar raunhæfur valkostur er í stöðunni.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðureikningsins.

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðureikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanleg vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær, einar og sér eða samanlagðar, gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðureikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitum ávallt faglegri tortryggni. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- * Við greinum og metum hættur á verulegum skekkjum í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- * Við öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- * Við metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- * Við ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðureikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun okkar. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- * Við metum í heild sinni hvort framsetning og uppbygging samstæðureikningsins, þ.m.t. innihald og skýringar, gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- * Við öflum fullnægjandi endurskoðunargagna, vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðureikningi samstæðunnar. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem koma upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem fram koma við endurskoðunina, eftir því sem við á.

Áritun óháðs endurskoðanda

Skýrsla um innihald 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 samstæðureikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita samkvæmt lögum um ársreikninga og ekki koma fram í skýringum.

Reykjavík, 16. febrúar 2022

Valgerður Kristjánsdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30, 105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Leigutekjur	6	3.415.887	3.097.675
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7,8	(994.806)	(1.025.088)
Hreinar leigutekjur		<u>2.421.081</u>	<u>2.072.587</u>
Aðrar tekjur		6.261	7.251
Annar rekstrarkostnaður	8,9	(438.058)	(346.786)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og söluhagnað.....		1.989.284	1.733.052
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	<u>8.993.981</u>	<u>2.028.012</u>
Rekstrarhagnaður.....		10.983.265	3.761.064
Fjármunatekjur		10.989	41.508
Fjármagnsgjöld		(2.029.132)	(2.512.936)
Hrein fjármagnsgjöld	10	<u>(2.018.143)</u>	<u>(2.471.428)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		8.965.122	1.289.636
Tekjuskattur	11	(1.850.044)	(255.197)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u>7.115.078</u>	<u>1.034.439</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	19	<u>0,632</u>	<u>0,092</u>

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	31.12.2021	31.12.2020
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	63.994.796	51.850.837
Fjárfestingareignir í byggingu	14	668.299	0
Rekstrarfjármunir	15	50.730	45.920
Fastafjármunir		<u>64.713.825</u>	<u>51.896.757</u>
Viðskiptakröfur	26	41.455	20.443
Aðrar skammtímakröfur	17	174.093	664.703
Handbært fé		945.490	1.151.106
Veltufjármunir		<u>1.161.038</u>	<u>1.836.252</u>
Eignir samtals		<u><u>65.874.863</u></u>	<u><u>53.733.009</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.397	11.251.397
Lögbundinn varasjóður		717.832	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		241.657	10.222.238
Óráðstafað eigið fé (neikvætt)		16.131.437	(252.714)
Eigið fé	18	<u>28.342.323</u>	<u>21.227.245</u>
Skuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	23	5.244.994	3.190.902
Leiguskuldir	22	646.942	688.216
Vaxtaberandi skuldir	20	26.072.412	27.167.905
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>31.964.348</u>	<u>31.047.023</u>
Vaxtaberandi skuldir	20,21	4.980.754	567.499
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	24	587.438	891.242
Skammtímaskuldir		<u>5.568.192</u>	<u>1.458.741</u>
Skuldir samtals		<u>37.532.540</u>	<u>32.505.764</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>65.874.863</u></u>	<u><u>53.733.009</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit ársins 2021

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 31. desember 2020						
Eigið fé 1. janúar 2020	11.163.998	584.633	6.324	8.300.631	0	20.055.586
Hagn. og heildarhagn. ársins					1.034.439	1.034.439
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				1.921.607 (	1.921.607)	
Yfirverðsreikningi jafnað		(634.454)			634.454	
<i>Viðskipti við eigendur félagsins</i>						
Kaup og sala eigin hlutabréfa	87.399	49.821				137.220
Eigið fé 31. desember 2020	11.251.397	0	6.324	10.222.238 (	252.714)	21.227.245
1. janúar - 31. desember 2021						
Eigið fé 1. janúar 2021	11.251.397	0	6.324	10.222.238 (	252.714)	21.227.245
Fært á óráðstafað eigið fé				(10.061.808)	10.061.808	
Hagn. og heildarhagn. ársins					7.115.078	7.115.078
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				81.227 (	81.227)	
Tillag í lögbundinn varasjóð			711.508	(711.508)		
Eigið fé 31. desember 2021	11.251.397	0	717.832	241.657	16.131.437	28.342.323

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

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		7.115.078	1.034.439
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	8.993.981)	(2.028.012)
Afskriftir rekstrarfjármuna	15	17.175	20.985
Hrein fjármagnsgjöld	10	2.018.143	2.471.428
Tekjuskattur	11	1.850.044	255.197
		<u>2.006.459</u>	<u>1.754.037</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun(hækkun)		34.362 (	96.002)
Skammtímaskuldir, hækkun(lækkun)		91.449 (	353.090)
		<u>125.811</u>	<u>(449.092)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>2.132.270</u>	<u>1.304.945</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		10.989	41.508
Greidd vaxtagjöld	(	1.253.266)	(1.560.525)
Handbært fé frá (til) rekstrar		<u>889.993</u>	<u>(214.072)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	1.175.100)	(201.314)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	14 (	668.299)	(4.215.078)
Söluverð fjárfestingareigna	12	681.505	6.117.919
Kaupverð rekstrarfjármuna	15 (	18.917)	(29.640)
Söluverð rekstrarfjármuna	15	2.933	3.050
Fjárfesting í dótturfélögum	5 (	1.078.715)	0
Skuldabréfaeign, breyting		0	42.982
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>2.256.593</u>	<u>1.717.919</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Endurkaup eigin hlutabréfa	18	0	137.220
Tekin ný langtímalán	20	2.441.586	11.564.461
Afborganir langtímalána	20 (	1.308.381)	(13.794.586)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.133.205</u>	<u>(2.092.905)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	233.395)	(589.058)
Handbært fé í ársbyrjun		1.151.106	1.740.164
Handbært fé fært inn í samstæðu		27.779	0
Handbært fé í árslok		<u>945.490</u>	<u>1.151.106</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu		0	395.253
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í byggingu	24	0 (	395.253)
Söluverð fjárfestingareigna	17	65.994	501.230
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	65.994)	(501.230)

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

Skýringar

1. Samstæðan

Heimstaden ehf („samstæðan“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Hlíðarsmára 15, Kópavogi. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2021 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimstaden Miðbæ ehf., Heimkynni ehf., BP 14 - 16 ehf. og Heimstaden reksturs ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“. Heimstaden ehf. er hluti af samstæðu Heimstaden AB í Svíþjóð frá því í Júlí 2021.

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 16. febrúar 2022.

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

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum nr. 3d og 12.

c. Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Í árslok 2021 var gengi ISK gagnvart EUR 147,6 (31.12.2020: 156,1).

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. 12 - 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.

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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Afskriftir

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

Fasteignir	30 ár
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 12.

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. Leigueignir og leiguskuldir

Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 12 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning.

f. Fjármálagerningar

(i) Fjáreignir

Kröfur og bankainnstæður eru færðar til bókar á þeim degi sem til þeirra er stofnað.

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

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

Allar fjáreignir félagsins teljast fjáreignir sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði eru með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði og samstæðan ætlar að halda til gjalddaga. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisryrningun þegar við á.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. Fjármálagerningar, frh.:

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

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

(ii) Fjárskuldir

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 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 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.

g. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi samstæðunnar hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil samstæðunnar og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í reikningsskilum.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

h. 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.

i. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

j. Virðisrýrnun

Fjáreignir

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.

k. Starfsþáttayfirlit

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

l. Nýir reikningsskilastaðlar og tülkanir á þeim

Reikningsskilastaðlar sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1. janúar 2021 höfðu ekki veruleg áhrif á ársreikninginn.

Nýir reikningsskilastaðlar sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2021 eða síðar og er heimilt er að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur hins vegar ekki innleitt nýja eða breytta reikningsskilastaðla fyrir gildistíma við gerð þessara reikningsskila og eru þeir ekki taldir munu hafa veruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar

4. Gangvirði

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

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

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. 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 12 um fjárfestingareignir.

Skýringar, frh.:

5. Fjárfestingar í félögum

Félagið keypti í janúar 2021 alla hluti í Heimkynni ehf., sem á og rekur 35 íbúðir í Reykjavík. Kaupverð hlutanna nam 720 millj.kr. Í júlí 2021 keypti félagið alla hluti í Heimstaden Miðbær ehf. (áður Fjarðarafl ehf.) sem rekur 26 íbúðir í Reykjavík. Kaupverð hlutanna nam 358 millj.kr. Kaupverðið er greitt að fullu. Áhrifin á efnahagsreikning samstæðunnar eru eftirfarandi:

	Heimkynni ehf.	Heimstaden Miðbær ehf.	Total
Fjárfestingareignir (gangvirði á kaupdegi)	1.614.168	1.042.352	2.656.520
Veltufjármunir	20.250	465	20.715
Handbært fé	1.652	26.127	27.779
Heildareignir	1.636.070	1.068.944	2.705.014
Vaxtaberandi skuldir	688.618	688.405	1.377.023
Tekjuskattsskuldbinding	203.710	12.109	215.819
Skammtímaskuldir	23.293	10.164	33.457
Heildarskuldir	915.621	710.678	1.626.299
Nettó eignir	720.449	358.266	1.078.715

6. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigutími í upphafi samnings er að jafnaði eitt til þrjú ár. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 6 mánuðir (2020: 9 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 33% og ótímabundinna er 67% í árslok 2021 (2020: 69% og 31%).

Gildistími leigusamninga er eftirfarandi:

	2021 Samnings- bundin leiga			2020 Samnings- bundin leiga		
	Fjöldi		Hlutfall%	Fjöldi		Hlutfall%
2021	0	0	0,0%	1.397	2.985	96,3%
2022	1.240	3.372	95,4%	3	7	0,2%
2023	211	36	4,6%	17	40	1,3%
2024	16	3	0,0%	0	0	0,0%
2025	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Later	78	5	0,0%	1	66	2,1%
	1.545	3.416	100,0%	1.418	3.098	100,0%

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2021	2020
Höfuðborgarsvæðið	52,2%	48,1%
Austurland	2,5%	2,5%
Norðurland	6,9%	7,8%
Suðurland	2,6%	2,7%
Suðurnes	35,3%	38,3%
Vesturland	0,6%	0,6%
	100,0%	100,0%

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 2021 nema 335 millj. kr. (2020: 361 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna var 90% (2020: 89%).

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2021	2020
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	311.185	291.342
Viðhald og endurbætur	267.595	307.673
Vátryggingar	51.077	55.349
Laun og launatengd gjöld	109.738	106.246
Rafmagn og hiti	109.815	113.777
Hússjóður	44.027	45.640
Aðkeypt þjónusta	78.762	83.017
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	22.607	22.044
	<u>994.806</u>	<u>1.025.088</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem standa auðar er óverulegur.

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	225.664	191.058
Mótframlag í lífeyrissjóð	33.403	24.163
Önnur launatengd gjöld	25.610	28.662
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>284.677</u>	<u>278.959</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	109.738	106.246
Annar rekstrarkostnaður	174.939	137.637
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>284.677</u>	<u>278.959</u>
Ársverk hjá samstæðu á árinu	20	16

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2021 námu 46,4 millj. kr. (2020: 34,2 millj. kr.)

9. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2021	2020
Laun og launatengd gjöld	174.939	137.637
Afskriftir	11.174	9.031
Niðurfærsla viðskiptakrafna	17.896	9.805
Annar stjórnunarkostnaður	234.049	190.313
	<u>438.058</u>	<u>346.786</u>

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	7.889	38.426
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.100	3.082
	<u>10.989</u>	<u>44.444</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	1.992.130	2.453.616
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	32.083	34.513
Önnur fjármagnsgjöld	4.919	24.807
	<u>2.029.132</u>	<u>2.503.037</u>

11. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2021	2020
Hagnaður fyrir tekjuskatt	8.965.122	1.289.636
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,00% (1.793.024)	20,00% (257.927)
Aðrir liðir	0,64% (57.020)	(0,21%) 2.730
Virkur tekjuskattur	<u>20,64% (1.850.044)</u>	<u>19,79% (255.197)</u>

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	31.12.2021		
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	51.154.338	696.499	51.850.837
Yfirtekið í samstæðu	2.656.520		2.656.520
Fjárfesting á árinu	779.847		779.847
Selt á árinu	(246.269)	(246.269)	
Verðbætur	0	70	70
Breytingar vegna seldra eigna	0	(34.189)	(34.189)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(7.460)	(7.460)	
Matsbreyting fjárfestingareigna	9.001.441		9.001.441
Afskrifað á árinu		(6.001)	(6.001)
Fjárfestingareignir í árslok	63.338.417	656.379	63.994.796
	31.12.2020		
	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	44.579.237	720.156	45.299.393
Fjárfesting á árinu	201.314		201.314
Millifært af fjárfestingareignum í byggingu	4.582.929		4.582.929
Selt á árinu	(1.394.817)	(1.394.817)	
Verðbætur		527	527
Breytingar vegna seldra eigna		(12.230)	(12.230)
Söluhagnaður fjárfestingareigna			
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.009.520		2.009.520
Afskrifað á árinu		(11.954)	(11.954)
Millifært af fjárfestingareignir í sölumeðferð	1.176.155		1.176.155
Fjárfestingareignir í árslok	51.154.338	696.499	51.850.837
	31.12.2021 31.12.2020		
Stofnverð fjárfestingareigna	40.327.988	36.879.019	
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	23.010.429	14.275.319	
Fjárfestingareignir í árslok	63.338.417	51.154.338	
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	31.12.2021	31.12.2020	
Höfuðborgarsvæðið	34.817.788	28.582.358	
Austurland	1.501.708	768.744	
Norðurland	4.335.532	3.454.613	
Suðurland	1.791.669	1.135.319	
Suðurnes	20.533.278	16.952.854	
Vesturland	358.443	260.450	
Fjárfestingareignir í árslok	63.338.417	51.154.338	

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir, frh.

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2021 nam 57.111 millj. kr. (2020: 46.80350.812 millj. kr.) þar af var lóðarmat 5.118 millj. kr. (2020: 4.476 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 60.286 millj. kr. (2020: 52.269 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 - Fjárfestingareignir og IFRS 13 - Gangvirðismælikvarðar. Fjárfestingareignir eru allar í þrepi 2.

Gangvirði fjárfestingareigna er unnið af óháðum sérfræðingi. Í ársbyrjun breytti samstæðan virðislíkani sínu þar er frá áætluðu frjálsu sjóðstreymi til markaðsverðsverðmatsaðferðar. Það er álit stjórnenda að markaðsverðsverðmat gefi gleggri mynd að gangvirði fjárfestingareigna á hverjum tíma. Frá og með árinu 2021 er gangvirðið byggt á gangvirði sambærilegra eigna (markaðsverðsnálgun) unnið af óháðum ytri sérfræðingi. Virðismat frá öðrum sérfræðingi og nýjasta fasteignamat var einnig notað til að stíðja við mat fjárfestingareignanna.

Virðismatsaðferðin byggir á hlutfallslegu mati, þar sem horft er til tveggja þátta, söluverðs annars vegar og sambærilegra eigna hins vegar. Þjóðskrá Íslands útvegaði upplýsingar um söluverð pr. Fm2 í nágrenni hverrar íbúðar fyrir tímabilið 2016 til 2021 með hliðsjón af stærð og fjöldi herbergja í hverri íbúð. Meðalsöluverð var reiknað út frá þessum upplýsingum þar sem tekið var tillit til stærðar, fjölda herbergja og söludags. Meðaltalssöluverð frá árinu 2021 og ef það var ekki tiltækt nýjasta söluverð var notað til að gangvirðismeta hverja íbúð í safni samstæðunnar.

Næmnigreiðing:

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2021		Áhrif á gangvirði 2020	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Meðal markaðsverð	+/- 5%	3.166.921	(3.166.921)	0	0
Markaðsleiga	+/- 5%	4.078.431	(4.078.431)	4.078.431	(4.078.431)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	5.812.096	(4.764.974)	5.812.096	(4.764.974)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 8.994 millj. kr. á árinu 2021 samanborið við 2.028 millj. kr. árið áður.

13. Veðsetningar

Í árslok 2021 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 63.339 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 31.053 millj. kr.

14. Fjárfestingareignir í byggingu

Félagið skrifaði í október 2021 undir samning um kaup á 84 íbúðum í tveimur húsum að Eskiás 2 & 4 sem verða tilbúin til afhendingar á árinu 2023. Heildarfjárhæð kaupsamningsins nemur 4.455 millj. kr.

	31.12.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	0	370.211
Fjárfesting á árinu	668.299	4.212.718
Millifært á fjárfestingareignir	0	(4.582.929)
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	668.299	0

Skýringar, frh.:

15. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð				
Heildarverð 31.12.2019	0	27.030	42.888	69.918
Viðbót á árinu	20.564	9.076	0	29.640
Selt á árinu	0 (	5.529)	0 (	5.529)
Heildarverð 31.12.2020	20.564	30.577	42.888	94.029
Viðbót á árinu	0	18.917	0	18.917
Selt á árinu	0 (	6.127)	(39.558)	(45.685)
Heildarverð 31.12.2021	20.564	43.367	3.330	67.261
Afskriftir				
Afskrifað samtals 31.12.2019	0 (	8.034)	(34.343)	(42.377)
Afskrift færð út	0 (	5.084)	(3.947)	(9.031)
Afskrifað á árinu	0	3.299	0	3.299
Afskrifað samtals 31.12.2020	0 (	9.819)	(38.290)	(48.109)
Afskrifað á árinu	(617)	(7.291)	(3.266)	(11.174)
Afskrift færð út	0	3.194	39.558	42.752
Afskrifað samtals 31.12.2021	(617)	(13.916)	(1.998)	(16.531)
Bókfært verð 31.12.2020	20.564	20.758	4.598	45.920
Bókfært verð 31.12.2021	19.947	29.451	1.332	50.730
Afskriftar %	3%	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra. Fasteignamat fasteignar nam 57.111 milj. Kr. og brunabótamat 60.286 millj. kr. í árslok 2021.

16. Fjárfestingareignir í sölumeðferð

Í árslok 2021 eru engar fasteignir skilgreindar í sölumeðferð hjá samstæðunni.

	31.12.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í ársbyrjun	0	4.613.531
Millifært á fjárfestingareignir í sölumeðferð	0 (	1.176.155)
Selt á árinu	0 (	3.455.868)
Söluhagnaður fjárfestingareigna í sölumeðferð	0	18.492
Fjárfestingareignir í sölumeðferð í árslok	0	0

17. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	65.994	501.230
Skammtímaskuldabréf	50.924	80.451
Fyrirframgreiddur kostnaður	54.475	81.422
Aðrar skammtímakröfur	2.700	1.600
	174.093	1.840.653

Skýringar, frh.:

18. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2021. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innbargaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið

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

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá ársbyrjun 2016 sem er umfram

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum eða viðbættum

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 65%, en það var 49,0% í árslok 2021.

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

19. Hagnaður á hlut

	2021	2020
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	7.115.078	1.034.439
Hlutfé í ársbyrjun og árslok	11.251.398	11.207.698
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,632	0,092

20. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar:	31.12.2021	31.12.2020
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	27.735.404	28.994.678
Yfirtekið í samstæðu	1.377.023	0
Lántaka	2.630.467	11.652.172
Lántökukostnaður ársins	(188.881)	(87.711)
Verðbætur ársins	753.080	851.438
Afborganir ársins	(1.308.381)	(13.794.586)
Lotun lántökukostnaðar	54.454	119.413
Staða í árslok	31.053.166	27.735.404

Skýringar, frh.:

20. Vaxtaberandi skuldir frh.:

	31.12.2021	31.12.2020
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.2,65%-4,20% / 3,90%-5,10%	7.363.053	7.162.317
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	0	12.372.654
Skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	12.533.723	0
Óverðtryggð skuldabréf, vx.3,20%-4,80% / 7,40 - 8,40%	11.429.467	8.339.082
Lántökukostnaður	(273.077)	(138.649)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	31.053.166	27.735.404
Næsta árs afborgun	(4.980.754)	(567.499)
Langtímaskuldir samtals	26.072.412	27.167.905
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	4.980.754	567.499
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	4.980.754	567.499

21. Afborganir langtímaskulda

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

	31.12.2021	31.12.2020
Innan 12 mánaða	4.980.754	567.499
Frá 12 - 24 mánuðum	1.164.673	3.407.738
Frá 24 - 36 mánuðum	936.429	5.241.708
Frá 36 - 48 mánuðum	591.926	449.259
Frá 48 - 60 mánuðum	608.370	799.650
Frá 60 - 72 mánuðum	1.400.945	468.733
Síðar	21.370.069	16.800.817
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	31.053.166	27.735.404

Í árslok 2021 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

22. Leiguskuldir

Leiguskuldir greinast þannig

	31.12.2021	31.12.2020
Staða í ársbyrjun	688.216	717.539
Uppreikningur vegna verðbóta	69	527
Breytingar vegna seldra eigna	(31.571)	(14.224)
Vaxtagjöld á árinu	31.666	34.513
Afborgun á árinu	(41.438)	(50.139)
Staða í árslok	646.942	688.216
Heildargreiðsla á árinu	41.438	50.139

Skýringar, frh.:

23. Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2020	31.12.2019
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	3.190.902	2.935.705
Yfirtekið í samstæðu	215.819	0
Reiknaður tekjuskattur	1.850.044	255.197
Tekjuskattur til greiðslu	(11.771)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	5.244.994	3.190.902
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:		
Fjárfestingareignir	5.909.787	3.815.506
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(728.294)	(682.202)
Niðurfærsla skattalegs taps	64.992	56.379
Aðrir liðir	(1.491)	1.219
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	5.244.994	3.190.902

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2021 nemur 3.641 millj. kr. (2020: 3.411 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	52.070	52.070
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	53.904	53.904
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	102.174	102.174
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	13.312	13.312
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	287.084	287.084
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	429.600	429.600
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	360.090	360.090
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	564.836	564.836
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	623.527	623.527
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	754.981	924.413
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	399.891	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	3.641.469	3.411.010

Stjórnendur telja að á grundvelli framtíðaráætlana þeirra um rekstrarafkomu, endurfjármögnun og endurskipulagningu samstæðunnar verði nægur skattskyldur hagnaður í framtíðinni til að nýta stærsta hluta yfirfæranlegs skattalegs taps en vegna varúðarsjónarmið eru 325 millj. kr. af yfirfæranlegu skattalegu tapi ekki færð til eignar í efnahagsreikningi. Félög innan samstæðunnar eru samsköttuð.

24. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	98.288	94.208
Áfallnir vextir	92.257	73.094
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	347.666	279.929
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	0	395.253
Aðrar skammtímaskuldir	37.456	48.758
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	587.438	891.242

Skýringar, frh.:

25. Áhættustýring

(i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að finna og greina áhættuþætti, setja viðmið um þá og hafa eftirlit með þeim.

(ii) Uppbygging

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

(iii) Tegundir áhættu

Starfsemi samstæðunnar felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

26. Útlánaáhætta

(i) Skilgreining

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

(ii) Áhættuþættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Til tryggingar viðskiptakröfum er krafist bankaábyrgðar eða fyrirframgreiðslu á leigu í allt að 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 væntingar samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 16,9 millj. kr. í árslok 2021, (2020: 1,9 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2021	31.12.2020
Viðskiptakröfur	41.455	20.443
Aðrar skammtímakröfur	174.093	664.703
Handbært fé	945.490	1.151.106
	<u>1.161.038</u>	<u>1.836.252</u>

Alursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2021:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur	24.016	3.055	6.165	25.113	(16.894)	41.455
	<u>24.016</u>	<u>3.055</u>	<u>6.165</u>	<u>25.113</u>	<u>(16.894)</u>	<u>41.455</u>

Alursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2020:

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

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2021	31.12.2020
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	1.890	3.245
Tapaðar kröfur á árinu	(17.896)	(9.805)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting	32.900	8.450
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	<u>16.894</u>	<u>1.890</u>

Skýringar, frh.:

27. Lausafjárahætta

(i) Skilgreining

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

(ii) Áhættuþættir og stýring

Samstæðan fylgist með 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 lausafjárahætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárahættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem eru rafrænt skráð. Jafnframt eru þrjú skuldabréf skráð í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok 2021 voru 35% (2020: 30%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 65% (2020: 70 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2021 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:

2021	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	31.053.166	31.053.166	7.860.098	2.997.317	3.342.581	16.853.170
Leiguskuldir	646.942	2.263.115	45.262	45.262	135.786	2.036.790
Skammtímaskuldir	587.438	575.667	575.667			
	32.287.546	33.891.948	8.481.027	3.042.579	3.478.367	18.889.960
2020						
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	27.735.404	27.735.404	567.499	3.407.738	6.490.618	17.269.547
Leiguskuldir	688.216	2.407.498	48.150	48.150	144.450	2.166.748
Skammtímaskuldir	891.242	891.242	891.242	0	0	0
	29.314.862	31.034.144	1.506.891	3.455.888	6.635.068	19.436.295

28. 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	
	2021	2020
Fjáreignir með breytilega vexti	945.490	1.151.106
Fjárskuldir með breytilega vexti	(11.429.467)	(8.339.082)
	(10.483.977)	(7.187.976)

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 104,0 millj. kr. (2020: 71,3 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2020. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því hafa breytingar á vöxtum ekki áhrif á bókfærð virði skulda félagsins með fasta vexti.

Skýringar, frh.:

28. Markaðsáættarfestingareignir, frh.

Verðbólguáætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 19.896 millj. kr. (2020: 19.535 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2021 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 198 millj. kr. (2020: 195 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

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

	2021 Bókfært verð	Gangvirði	2020 Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir (álag og vextir)	31.053.166	33.769.868	27.735.404	30.161.850

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

29. Rekstraráætta

Rekstraráætta 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 lausafjáráhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttar fyrirtækja. Rekstraráætta 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 áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

30. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar með 20% eignarhlut eða meira, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra sem teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar. Engin viðskipti voru við tengda aðila á árinu 2021 (2020).

31. Eignarhlutur í dótturfélögum

Í ársbyrjun voru dótturfélögin Heimstaden III ehf., Heimstaden VI ehf. og Heimstaden 900 ehf., sameinuð móðurfélaginu. Í Janúar keypti móðurfélagið alla hluti í félaginu Heimkynni ehf. se á 35 íbúðir í Reykjavík. Í júlí keypti móðurfélagið alla hluti í Heimstaden Miðbær ehf. (áður Fjarðarahl ehf.) sem á 26 íbúðir í Reykjavík. Dótturfélögin eru fjögur í árslok 2021 og eru:

	Eignarhlutur 2021	Eignarhlutur 2020
Heimstaden III ehf., Reykjavík	-	100%
Heimstaden VI ehf., Reykjavík	-	100%
Heimstaden 900 ehf., Reykjavík	-	100%
Heimkynni ehf., Reykjavík	100%	-
Heimstaden Miðbær ehf., Reykjavík	100%	-
BP 14 - 16 ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

Skýringar, frh.:

32. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2021 námu 11,5 millj. kr. án vsk. (2020: 12,8 millj. kr.) þar af 9,3 millj. kr. (2020: 8,3 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

33. Skuldbindingar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Hlíðarsmára 15, Kópavogi og Norðlingabraut 4, Reykjavík. Leiga á mánuði er 0,7 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 9,7 millj. kr. núvirt á verðlagi í árslok 2021.

34. 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 hafa falist í hækkun á vannýtingu leigueigna. Hver 1% - stigs hækkunar vannýtingar hefur áhrif á leigutekjur til lækkunar að fjárhæð um 37 millj. kr. Afkoman mun ráðast af því hvernig faraldurinn þróast á næstu mánuðum og áhrifum hans á íslenskt efnahagslíf og heim allan.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

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

	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Total
Leigutekjur	894.754	871.998	836.968	812.167	3.415.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(260.460)	(254.266)	(241.893)	(238.187)	(994.806)
Hreinar leigutekjur	634.294	617.732	595.075	573.980	2.421.081
Aðrar tekjur	1.478	780	2.167	1.836	6.261
Annar rekstrarkostnaður	(115.361)	(99.215)	(114.835)	(108.647)	(438.058)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	520.411	519.297	482.407	467.169	1.989.284
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.969.069	985.117	2.706.888	1.332.907	8.993.981
Rekstrarhagnaður	4.489.480	1.504.414	3.189.295	1.800.076	10.983.265
Fjármunatekjur	5.336	766	1.975	2.912	10.989
Fjármagnsgjöld	(609.872)	(385.905)	(594.497)	(438.858)	(2.029.132)
Hrein fjármagnsgjöld	(604.536)	(385.139)	(592.522)	(435.946)	(2.018.143)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.884.944	1.119.275	2.596.773	1.364.130	8.965.122
Tekjuskattur	(834.008)	(223.856)	(519.354)	(272.826)	(1.850.044)
Hagnaður og					
- heildarhagnaður ársins.....	3.050.936	895.419	2.077.419	1.091.304	7.115.078

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

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

Stjórn Heimstaden

Í stjórn Heimstaden ehf. sitja þrír 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 fyrirsprungnum til stjórnar félagsins skal stjórn tilkynnt um þær og hafa yfirumsjón með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 14. maí 2020.

Stjórn félagsins árið 2021 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

- Andreas Sötvedt Oulie, stjórnarformaður (hefur setið í stjórn frá maí 2020)
36 ára gamall
B.Sc. í viðskiptafræði frá Norwegian School of Business
Sviðsstjóri yfir Fjárfestingasviði Fredensborg AS.
Stórarmaður Fredensborg ICE ehf., á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.
Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Helge Krogsbøl varaformaður (hefur setið í stjórn frá maí 2020)
53 ára gamall
Rekstrarstjóri Heimstaden AB
Á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.
Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Sondre Hove meðstjórnandi (hefur setið í stjórn frá maí 2020)
30 ára gamall
Norwegian School of Economics, Columbia University in the City of New York.
Fulltrúi á Fjárfestingasviði Fredensborg AS
Á engin hlutabréf í Heimstaden ehf., hefur engar aðrar skyldur gagnvart Heimstaden ehf.
Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 16. janúar 2020. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda.

Framkvæmdastjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfsemi markmið.

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

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

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

Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félaginu ber skylda til að láta skoða árs hlutareikninga frá 1. janúar til 30. júní og að láta endurskoða ársreikninga að fullu af endurskoðanda félagsins. Framkvæmdastjóri og lögmaður félagsins framkvæma mat á áhættuþáttum félagsins í mars á hverju ári.

Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga á helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins.

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi.

Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi.

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

Á árinu 2021 var haldinn 1 stjórnarfundur. Allir stjórnarmenn mættu á fundinn. Stjórn félagsins hefur ekki framkvæmt formlegt mat á störfum stjórnar fyrir árið 2021 en áætla að framkvæma það í mars 2022. Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásættanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Heimstaden ehf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 16. janúar 2020 þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 16. janúar 2020.

Félagið hefur ekki verið sakfelld fyrir brot á neinum lögum eða reglugerðum af viðkomandi eftirlits- eða úrskurðaraðilum.

Ófjárhagslegar upplýsingar - óendurskoðað

Viðskiptalíkan félagsins:

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

Helstu stefnumið:

Heimstaden vilja vera í farabroddi í rekstri íbúðarhúsnæðis á leigumarkaðinum.

Helstu stefnumið félagsins eru:

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

Heimstaden leggur áherslu á fjögur megin umhverfismiðuð markmið:

Jarðefnaeldneytisláusan rekstur.

Hagvæmni í notkun orku- og vatns.

Endurnýtanleg efni og orkugjafir í þróun allara nýrra bygginga.

Tillit til vistkerfis í verkefnum.

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

Starfsmenn skulu undirrita siðareglur.

Viðskiptaaðilar skulu einnig undirrita siðareglur.

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

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

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

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

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

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið hefur unnið í samræmi við markmið ofangreind stefnumið árið 2021. Vel hefur gengið að umbreyta eignasafni félagsins sem skilar félaginu jafnframt hagkvæmari rekstrarniðurstöðu. Félagið mun halda þessari vinnu

Megináhættuþættir félagsins:

Félagið gerir reglulega mat á helstu áhættuþáttum í rekstri félagsins, seinasta áhættumat fór fram í október 2021 þar sem sérstaklega var farið yfir UT öryggikerfi félagsins til að ákvað hvort þörf væri á að bæta það til að tryggja öryggi persónuupplýsinga sem snúa að leigutökum félagsins. Einnig var fjallað um aukningu á vannýtingu í kjölfar COVID -19 og sú aukning skráð sem ein af stóru áhættum félagsins auk þess sem fjallað var um viðeigandi viðbrögð vegna hennar eins og að nýta tækifærið og gerátómu eignirnar upp ásamt því að viðhalda góðu og sanngjörnu verði. Mikilvægt er að eignasan félagsins sé í hæsta gæðaflokki, bæði hvað varðarhefðbundnar kröfur leigumarkaðarins sem og ESG kröfur sem spila alltaf stærra og stærra hlutverk í rekstri félagsins. Mikilvægt er að fasteignasafn félagsins sé í góðu ásigkomulagi þannig að loftgæði, orkunýting, lýsing og fleiri atriði sem stuðla að velliðan og öryggi leigutaka félagsins sé í öndvegi.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

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

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

Heimstaden settur sér stefnur um sjálfbærni, verndun umhverfis o.fl. þar sem horft var meðal annars til heimsmarkmiða sameinuðu þjóðanna, Parísasáttmálans og annars UFS stefna. Yfirlýst stefna Heimstaden er að vinna að því að stuðla að jákvæðri samfélags og félagslegri þróun með því að stuðla að samstarfi hagsmunaaðila húsnæðismarkaðarins. Sem íbúðaleigufélag er það eitt af markmiðum Heimstaden að stuðla að góðri heilsu samfélagsins ásamt því að vinna að örugg umhverfi fyrir starfsmenn félagsins, viðskiptavinum og aðra samstarfsaðila. Lögð er áhersla á að bæta umhverfið þar sem félagið leigir út íbúðir. Heimstaden hefur sett sér markmið sem byggja á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna og vinnur samstæðan statt og stöðugt í því að ná þeim markmiðum félagsins. Frekari upplýsingar um UFS markmið Heimstaden má finna hér:

Umhverfismál:

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

- Innkaup Heimstaden verði að mestu vistvæn. Umhverfismerktar vörur og þjónusta verða valdar umfram aðra vörur.
- Sérstök áhersla er lögð á góða nýtingu auðlinda, lágmörkun úrgangs, aukna endurvinnslu, leiðir til að draga ú losun gróðurhúsalofttegunda og vistvæn innkaup.
- Neikvæð umhverfisáhrif vegna notkunar á samgöngutækjum á vegum félagsins verða lágmörkuð. Sama á við um notkun á hráefnum, orku og vatni.
- ~~Endurnýtanlegur~~ úrgangur verður flokkaður og skilað til endurnýtingar.
- ~~Þilliefnum~~ verði skilað til viðurkennds móttökuaðila.
- Fræðsla til starfsfólks um umhverfismál og innra umhverfisstarf verður aukin og starfsfólk hvatt til að tileinka sé vistvænan lífsstíl.

~~Þlyta~~ skal rafrænar lausnir, þegar því verður við komið, til að minnka umhverfisþor félagsins.

Heimstaden mála meirihluta íbúða sinna með sérstakri málningu sem heitir „Heimstadenhvítur“ sem er umhverfisvottuð (Nordic Swan Ecolabel). Að auki fjallar rekstrarhandbók starfsmanna félagsins um ýmis atriði er snúa að umhverfisvernd hjá félaginu. Aðgerðir félagsins í umhverfismálum eru í stöðugri þróun og er gert ráð fyrir að auka upplýsingagjöf um umhverfisaðgerðir á næstu mánuðum.

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

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

Félagið telur að stærstu umhverfisáhættuþættir séu jarðskjálftar og ofsarok.

Samfélagsmál

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

- Öryggi leigjenda - Aðal áhættuþátturinn er að leigjendur slasist í eignum Heimavalla. Á árinu 2020 urðu engin slys, að stórum hluta til vegna góðs ástands íbúða sem Heimstaden leigir. Starfsmenn fasteignaumsjónar skoða alltaf og fara yfir íbúðir áður en þær eru afhendar leigjendum, þá einnig með tilliti til öryggismála.

- Ástand og umhverfi fasteigna - Aðal áhættuþátturinn er að byggingar og lóðir séu ekki í ásættanlegu ásigkomulagi og að leigjendur og íbúar gætu því slasað sig. Starfsmenn fasteignaumsjónar fylgjast með ástandi bygginga og lóða í daglegum störfum til að tryggja að lóðir og byggingar séu öruggar og mæti öryggiskröfum Heimstaden.

- Rekstur tengdur fasteignaumsjón

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

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

Starfsmannamál:

Félagið hefur sett sér starfsmannastefnu en markmið hennar er að félagið hafi yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund. Starfsfólk félagsins er hvatt til að axla ábyrgð og taka virkan þátt í framþróun félagsins. Þá er lögð áhersla á að hver og einn starfsmaður fái að njóta sín, vaxa og þróast í starfi fyrir félagið.

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

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

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

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

Mannréttindamál:

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

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

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

Spillingar- og mútumál:

Félagið hefur sett sér stefnu gegn spinningar- og múturmalum þar sem meðal annars kemur fram að Heimstaden og dótturfélög stunda viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavini af virðingu og heiðarleika, sbr. siðareglur Heimstaden og dótturfélaga.

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

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

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