

Heimstaden ehf.

Ársreikningur
samstæðunnar

Árið 2022

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
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Ársfjórðungayfirlit	26
Stjórnarháttayfirlýsing	27
Ófjárhagslegar upplýsingar	29

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 ársreikninga og samstæðureikninga eftir því sem við á. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma ársreikning Heimstaden ehf. og fjögurra dótturfélaga þess.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2022 nam 8.260 millj. kr. (2021: 7.115 millj. kr.). Eigið fé nam í árslok 34.202 millj. kr. (árslok 2021: 28.342 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall félagsins var 43,7% í árslok 2022 (árslok 2021: 43,0%).

Rekstrartekjur félagsins námu 3.984 millj. kr. á árinu 2022 sem er hækkun um 568 millj.kr. á milli ára eða 16,6% hækkun. EBIT hlutfall rekstrarins nam 65.1% á árinu 2022 (2021: 58.1%) . Í ársbyrjun voru 1653 íbúðir í eigu félagsins en þær voru 1677 í árslok 2022.

Matsbreyting fjárfestingaeigna félagsins nam 11.134 millj. kr. á árinu 2022 í samanburði við 8.994 millj. kr. árið áður. Samstæðan notar markaðsverðisverðmat til að endurspegla gangvirði fjárfestingareigna.

Hrein fjármagnsgjöld félagsins voru 3.453 millj. kr. á árinu 2022 í samanburði við 2.018 millj. kr. árið áður. Þar af var gjaldfærsla vegna verðbóta 1.660 millj. kr. (2021: 753 millj. kr.) en verðbólga ársins nam 9.6% (2020: 5.1%) .

Helstu áhættuþættir og óvissa sem samstæðan stendur frammi fyrir á komandi mánuðum eru áhrif hærri verðbólgu og vaxta á útleighlutfall, rekstrarkostnað og fjármagnsgjöld.

Allir hlutir í félaginu eru í eigu Heimstaden AB í ársbyrjun og árslok 2022 að fjárhæð 11.251 millj. kr.

Stjórnin hefur gert tillögu um að greiða ekki arð til hluthafa á árinu 2023 vegna rekstrarársins 2022 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 2021. 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 2022 voru tveir karlar (67%) og ein kona (33%), hjá félaginu starfa 18 starfsmenn í árslok 2022 (13 karlmenn og 5 konur).

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 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* .

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra. frh:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2022, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2022.

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 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 28. febrúar 2023.

Stjórn:

Helge Krogsböl

Arnar Gauti Reynisson

Margrét Guðjónsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Arnar Gauti Reynisson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Heimstaden ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Heimstaden ehf. og dótturfélaga þess (samstæðan) fyrir árið 2022. Samstæðureikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning samstæðunnar, efnahagsreikning samstæðunnar þann 31. desember 2022, 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 2022, efnahag hennar 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé samstæðunnar á árinu 2022, 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.

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 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 samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn 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 samstæðuársreikningsins 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 samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins 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 samstæðuársreikningsins.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun samstæðureikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikningsins.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggjum við á faglegri dómgreind og beitung 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.

Áritun óháðs endurskoðanda

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.

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, 28. febrúar 2023.

Ingunn H. Hauksdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30, 105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Leigutekjur	5	3.983.838	3.415.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.019.592)	(994.806)
Hreinar leigutekjur		<u>2.964.246</u>	<u>2.421.081</u>
Aðrar tekjur		7.399	6.261
Annar rekstrarkostnaður	7,8	(377.275)	(438.058)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.594.370	1.989.284
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	<u>11.134.389</u>	<u>8.993.981</u>
Rekstrarhagnaður.....		13.728.759	10.983.265
Fjármunatekjur		66.246	10.989
Fjármagnsgjöld		(3.519.377)	(2.029.132)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(3.453.131)</u>	<u>(2.018.143)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		10.275.628	8.965.122
Tekjuskattur	10	(2.015.712)	(1.850.044)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u>8.259.916</u>	<u>7.115.078</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	<u>0,734</u>	<u>0,632</u>

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

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	75.756.330	63.994.796
Fjárfestingareignir í byggingu	13	1.534.393	668.299
Rekstrarfjármunir	14	43.759	50.730
Fastafjármunir		<u>77.334.482</u>	<u>64.713.825</u>
Viðskiptakröfur	24	25.298	41.455
Aðrar skammtímakröfur	15	88.478	174.093
Handbært fé		727.544	945.490
Veltufjármunir		<u>841.320</u>	<u>1.161.038</u>
Eignir samtals		<u><u>78.175.802</u></u>	<u><u>65.874.863</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.397	11.251.397
Lögbundinn varasjóður		1.543.824	717.832
Bundinn hlutdeildarreikningur		568.187	241.657
Óráðstafað eigið fé		20.838.831	16.131.437
Eigið fé	16	<u>34.202.239</u>	<u>28.342.323</u>
Skuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	21	7.272.476	5.244.994
Leiguskuldir	20	643.315	646.942
Vaxtaberandi skuldir	18	34.990.140	26.072.412
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>42.905.931</u>	<u>31.964.348</u>
Vaxtaberandi skuldir	18,19	403.907	4.980.754
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	663.725	587.438
Skammtímaskuldir		<u>1.067.632</u>	<u>5.568.192</u>
Skuldir samtals		<u>43.973.563</u>	<u>37.532.540</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>78.175.802</u></u>	<u><u>65.874.863</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit ársins 2022

	Hlutfé	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2021					
Eigið fé 1. janúar 2021	11.251.397	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	717.832	241.657	16.131.437	28.342.323
1. janúar - 31. desember 2022					
Eigið fé 1. janúar 2022	11.251.397	717.832	241.657	16.131.437	28.342.323
Hagn. og heildarhagn. ársins				8.259.916	8.259.916
Fært á bundinn hlutdeildarreikning			326.530 (	326.530)	
Tillag í lögbundinn varasjóð		825.992		(825.992)	
Viðskipti við eigendur félagsins					
Greiddur arður 0,20 ISK pr.hlut				(2.400.000)	(2.400.000)
Eigið fé 31. desember 2022	11.251.397	1.543.824	568.187	20.838.831	34.202.239

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

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		8.259.916	7.115.078
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	(11.134.389)	(8.993.981)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	11.323	17.175
Hrein fjármagnsgjöld	9	3.453.131	2.018.143
Tekjuskattur	10	2.015.712	1.850.044
		<u>2.605.693</u>	<u>2.006.459</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		51.401	34.362
Skammtímaskuldir, hækkun		88.058	91.449
		<u>139.459</u>	<u>125.811</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>2.745.152</u>	<u>2.132.270</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		66.246	10.989
Greidd vaxtagjöld		(1.831.496)	(1.253.266)
Handbært fé frá rekstri		<u>979.902</u>	<u>889.993</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(657.736)	(1.175.100)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	11	(866.094)	(668.299)
Söluverð fjárfestingareigna	13	80.962	681.505
Kaupverð rekstrarfjármuna	11	(8.152)	(18.917)
Söluverð rekstrarfjármuna	14	7.253	2.933
Fjárfesting í dótturfélögum	14	0	(1.078.715)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.443.767)</u>	<u>(2.256.593)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		(2.400.000)	0
Tekin ný langtímalán		17.010.759	2.441.586
Afborganir langtímalána		(14.364.840)	(1.308.381)
Fjármögnunarhreyfingar	18	<u>245.919</u>	<u>1.133.205</u>
(Lækkun) á handbæru fé	19	(217.946)	(233.395)
Handbært fé í ársbyrjun		945.490	1.151.106
Handbært fé fært inn í samstæðu		0	27.779
Handbært fé í árslok		<u>727.544</u>	<u>945.490</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna	15	15.623	65.994
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna		(15.623)	(65.994)

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

Skýringar

1. Samstæðan

Heimstaden ehf („samstæðan“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Hlíðarsmára 15, Kópavogi. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2022 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimstaden Miðbæ ehf., Heimkynni ehf., Heimstaden Akureyri 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 og má finn samstæðureikning félagsins á heimasíðu þess <https://corporate.heimstaden.com/investors/investors>.

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 nr. 3/2006 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samantekt á mikilvægum reikningsskilaaðferðum er í skýringu 3.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 28. febrúar 2023.

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

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur fyrirtækisins hafa metið rekstrarhæfi þess og telja að fyrirtækið hafi grundvöll til áframhaldandi starfsemi.

c. Grundvöllur matsaðferða

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

d. Starfrækslugjaldmiðill

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Í árslok 2022 var gengi ISK gagnvart EUR 152,4 (31.12.2021: 147,6).

e. Mat og ákvarðanir

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

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

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

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

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

(ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

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

b. Tekjur

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

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
Bíffreiðar	5 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	3-5 ár

d. Fjárfestingareignir

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

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

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

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

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning of yfirlit um heildarafkomu 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 efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins til jöfnunar er til staðar og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða að innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Allar fjáreignir félagsins teljast 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 virðisrýmun 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 lækunar 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 skattuppgjöri en í reikningsskilum.

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

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning of yfirlit um heildarafkomu 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 uppgjörsdegi 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 túlkanir á þeim

Reikningsskilastaðlar sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hófst 1. janúar 2022 höfðu ekki veruleg áhrif á ársreikninginn.

Nýir reikningsskilastaðlar sem ekki hafa tekið gildi

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar gilda um fjárhagsár sem hefjast 1. janúar 2023 eða síðar og er heimilt 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 11 um fjárfestingareignir.

Skýringar, frh.:

5. Leigutekjur

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigusamningar eru í flestum tilfellum ótímabundnir með gagnkvæmum 3ja til 12 mánaða uppsagnarfresti eftir lengd samningsins lögum samkvæmt. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 10 mánuðir (2021: 6 mánuðir). Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 12% og ótímabundinna 88% í árslok 2022 (2021: 33% og 67%).

Gildistími leigusamninga er eftirfarandi:

	Fjöldi	2022 Samnings- bundin leiga	Hlutfall%	Fjöldi	2021 Samnings- bundin leiga	Hlutfall%
2022	0	0	0,0%	1.240	3.372	95,4%
2023	1.552	3.984	100,0%	211	36	4,6%
2024	0	0	0,0%	16	3	0,0%
2025	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Later	0	0	0,0%	78	5	0,0%
	1.552	3.984	100,0%	1.545	3.416	100,0%

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2022	2021
Höfuðborgarsvæðið	52,0%	52,2%
Austurland	2,1%	2,5%
Norðurland	6,4%	6,9%
Suðurland	2,4%	2,6%
Suðurnes	36,6%	35,3%
Vesturland	0,5%	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 2022 nema 98 millj. kr. (2021: 335 millj. kr.) og nýtingarhlutfall fasteigna var 97,5% (2021: 90%).

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2022	2021
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	330.441	311.185
Viðhald og endurbætur	206.805	267.595
Vátryggingar	57.132	51.077
Laun og launatengd gjöld	130.906	109.738
Rafmagn og hiti	112.480	109.815
Hússjóður	55.029	44.027
Aðkeypt þjónusta	97.631	78.762
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	29.168	22.607
	1.019.592	994.806

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem standa auðar er óverulegur.

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	236.482	225.664
Mótframlag í lífeyrissjóð	32.270	33.403
Önnur launatengd gjöld	23.707	25.610
Laun og launatengd gjöld samtals	292.459	284.677

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	130.906	109.738
Annar rekstrarkostnaður	161.553	174.939
Laun og launatengd gjöld samtals	292.459	284.677

Ársverk hjá samstæðu á árinu 19 20

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2022 námu 32,4 millj. kr. (2021: 46,4 millj. kr.)

Skýringar, frh.:

8. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:	2022	2021
Laun og launatengd gjöld	161.951	174.939
Afskriftir	11.323	11.174
Niðurfærsla viðskiptakrafna	1.636	17.896
Annar stjórnunarkostnaður	202.365	234.049
	<u>377.275</u>	<u>438.058</u>

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	62.967	7.889
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	3.279	3.100
	<u>66.246</u>	<u>10.989</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(3.481.905)	(1.992.130)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(23.651)	(32.083)
Önnur fjármagnsgjöld	(13.821)	(4.919)
	<u>(3.519.377)</u>	<u>(2.029.132)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(3.453.131)	(2.018.143)

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2022	2021
Hagnaður fyrir tekjuskatt	10.275.628	8.965.122
Tekjuskattur miðað við gildandi skattlutfall	20,00% (2.055.126)	20,00% (1.793.024)
Aðrir liðir	(0,38%) 39.414	0,64% (57.020)
Virkur tekjuskattur	<u>19,62% (2.015.712)</u>	<u>20,64% (1.850.044)</u>

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

Árið 2022:	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	63.338.417	656.379	63.994.796
Fjárfesting á árinu	657.736	0	657.736
Selt á árinu	(30.591)	0	(30.591)
Sölutap fjárfestingareigna	(3.192)	0	(3.192)
Matsbreyting fjárfestingareigna	11.137.581	0	11.137.581
Fjárfestingareignir í árslok	<u>75.099.951</u>	<u>656.379</u>	<u>75.756.330</u>

Árið 2021:	Fjárfestingar- eignir	Leigu- eignir	Samtals
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	51.154.338	696.499	51.850.837
Yfirtekið í samstæðu	2.656.520	0	2.656.520
Fjárfesting á árinu	779.847	0	779.847
Selt á árinu	(246.269)	0	(246.269)
Verðbætur	0	70	70
Breytingar vegna seldra eigna	0	(34.189)	(34.189)
Sölutap fjárfestingareigna	(7.460)	0	(7.460)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9.001.441	0	9.001.441
Afskrifað á árinu	0	(6.001)	(6.001)
Fjárfestingareignir í árslok	<u>63.338.417</u>	<u>656.379</u>	<u>63.994.796</u>

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir framh.:

	31.12.2022	31.12.2021
Stofnverð fjárfestingareigna	45.741.993	40.327.988
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	29.357.958	23.010.429
Fjárfestingareignir í árslok	75.099.951	63.338.417
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	40.383.625	34.817.788
Austurland	1.400.884	1.501.708
Norðurland	5.509.087	4.335.532
Suðurland	2.022.058	1.791.669
Suðurnes	25.373.951	20.533.278
Vesturland	410.346	358.443
Fjárfestingareignir í árslok	75.099.951	63.338.417

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2022 nam 68.674 millj. kr. (2021: 57.111 millj. kr.) þar af var lóðarmat 6.216 millj. kr. (2021: 5.118 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 69.141 millj. kr. (2021: 60.286 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 í þrepaflokkun staðalsins.

Gangvirði fjárfestingareigna er unnið af óháðum ytri sérfræðingi og byggir á markaðsverðsverðamati. Gangvirðið er byggt á gangvirði sambærilegra eigna (markaðsverðsnálgun). Virðismat frá öðrum sérfræðingi og nýjasta fasteignamat var einnig notað til að styðja við mat fjárfestingareignanna.

Virðismatsaðferðin byggir á hlutfallslegu mati, þar sem horft er til tveggja þátta, söliverðs annars vegar og sambærilegra eigna hins vegar. Þjóðskrá Íslands útvegaði upplýsingar um söliverð pr. Fm2 í nágrenni hverrar íbúðar fyrir tímabilið 2017 til 2022 með hliðsjón af stærð og fjöldi herbergja í hverri íbúð. Meðalsöliverð var reiknað út frá þessum upplýsingum þar sem tekið var tillit til stærðar, fjölda herbergja og söludags. Meðaltalssöliverð frá árinu 2022 og ef það var ekki tiltækt nýjasta söliverð var notað til að gangvirðismeta hverja íbúð í safni samstæðunnar.

Næmnigreining:

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2022		Áhrif á gangvirði 2021	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Meðal markaðsverð	+/- 5%	3.754.998	(3.754.998)	3166921	-3166921

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 11.134 millj. kr. á árinu 2022 samanborið við 8.994 millj. kr. árið áður.

12. Veðsetningar

Í árslok 2022 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 75.099 millj.kr. (2021: 63.339 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 35.394 millj.kr. (2021: 31.053 millj. kr.)

13. 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.

	2022	2021
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	668.299	0
Fjárfesting á árinu	866.094	668.299
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	1.534.393	668.299

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
Heildarverð				
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
Viðbót á árinu	637	7.515	0	8.152
Selt á árinu	0	(9.452)	0	(9.452)
Heildarverð 31.12.2022	21.201	41.430	3.330	65.961
Afskriftir				
Afskrifað samtals 31.12.2020	0	(9.819)	(38.290)	(48.109)
Afskrift færð út	(617)	(7.291)	(3.266)	(11.174)
Afskrifað á árinu	0	3.194	39.558	42.752
Afskrifað samtals 31.12.2021	(617)	(13.916)	(1.998)	(16.531)
Afskrifað á árinu	(617)	(9.374)	(1.332)	(11.323)
Afskrift færð út	0	5.652	0	5.652
Afskrifað samtals 31.12.2022	(1.234)	(17.638)	(3.330)	(22.202)
Bókfært verð 31.12.2021	19.947	29.451	1.332	50.730
Bókfært verð 31.12.2022	19.967	23.792	0	43.759
Afskriftar %	3%	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra. Fasteignamat fasteignar nam 16.1 millj. kr. og brunabótamat 43.3 millj. kr. í árslok 2022.

15. Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	15.623	65.994
Skammtímaskuldabréf	17.676	50.924
Fyrirframgreiddur kostnaður	52.479	54.475
Aðrar skammtímakröfur	2.700	2.700
	88.478	174.093

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2022. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Lögbundinn varasjóður

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

Bundinn hlutdeildarreikningur

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

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

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

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 65%, en það var 47,0% í árslok 2022 (2021:49%).

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

17. Hagnaður á hlut

	2022	2021
Hagnaður á hlut greinist þannig:		
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	8.259.916	7.115.078
Hlutfé í ársbyrjun og árslok	11.251.398	11.251.397
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,734	0,632

18. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar:	31.12.2022	31.12.2021
Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	31.053.166	27.735.404
Yfirtekið í samstæðu	0	1.377.023
Lántaka	17.088.305	2.630.467
Lántökukostnaður ársins	(77.546)	(188.881)
Verðbætur ársins	1.659.910	753.080
Afborganir ársins	(14.395.364)	(1.308.381)
Lotun lántökukostnaðar	65.576	54.454
Staða í árslok	35.394.047	31.053.166

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi skuldir frh.:

	31.12.2022	31.12.2021
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,20% / 2,65%-4,20%	5.198.754	7.363.053
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,20% - 3,90%	13.392.034	12.533.723
Skuldabréf, óverðtr. vx. 8,20% / 2,20% - 3,90%	17.088.305	11.429.467
Lántökukostnaður	(285.046)	(273.077)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	35.394.047	31.053.166
Næsta árs afborgun	(403.907)	(4.980.754)
Langtímaskuldir samtals	34.990.140	26.072.412
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	403.907	4.980.754
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	403.907	4.980.754

19. Afborganir langtímaskulda

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

Innan 12 mánaða	403.907	4.980.754
Frá 12 - 24 mánuðum	418.734	1.164.673
Frá 24 - 36 mánuðum	8.979.109	936.429
Frá 36 - 48 mánuðum	450.054	591.926
Frá 48 - 60 mánuðum	9.009.894	608.370
Frá 60 - 72 mánuðum	483.736	1.400.945
Síðar	15.648.613	21.370.069
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun	35.394.047	31.053.166

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

20. Leiguskuldir

Leiguskuldir greinast þannig

	31.12.2022	31.12.2021
Staða í ársbyrjun	646.942	688.216
Uppreikningur vegna verðbóta	0	69
Breytingar vegna seldra eigna	0	(31.571)
Vaxtagjöld á árinu	31.425	31.666
Afborgun á árinu	(35.052)	(41.438)
Staða í árslok	643.315	646.942
Heildargreiðsla á árinu	35.052	41.438

Skýringar, frh.:

21. Tekjuskattsskuldbinding

	31.12.2022	31.12.2021
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	5.244.994	3.190.902
Yfirtekið í samstæðu	0	215.819
Reiknaður tekjuskattur	2.015.712	1.850.044
Nýtt í samsköttun	26.854	0
Tekjuskattur til greiðslu	(15.084)	(11.771)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.272.476	5.244.994
Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:		
Fjárfestingareignir	7.405.610	5.909.787
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(132.434)	(728.294)
Niðurfærsla skattalegs taps	0	64.992
Aðrir liðir	(700)	(1.491)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.272.476	5.244.994

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2022 nemur 662 millj. kr. (2021: 3.641 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

Skattalegt tap vegna 2011 nýtanlegt til 2021	0	52.070
Skattalegt tap vegna 2012 nýtanlegt til 2022	0	53.904
Skattalegt tap vegna 2013 nýtanlegt til 2023	0	102.174
Skattalegt tap vegna 2014 nýtanlegt til 2024	0	13.312
Skattalegt tap vegna 2015 nýtanlegt til 2025	0	287.084
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	0	429.600
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	0	360.090
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	0	564.836
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	0	623.527
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	0	754.981
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	321.130	399.891
Skattalegt tap vegna 2022 nýtanlegt til 2032	341.036	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	662.166	3.641.469

Stjórnendur telja að á grundvelli framtíðaráætlana þeirra um rekstrarafkomu, endurfjármögnun og endurskipulagningu samstæðunnar verði nægur skattskyldur hagnaður í framtíðinni til að nýta yfirfæranlegt skattalegt tap. Félög innan samstæðunnar eru samsköttuð.

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:		
Viðskiptaskuldir	99.578	98.288
Áfallnir vextir	151.327	92.257
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	354.132	347.666
Aðrar skammtímaskuldir m.a. Tekjuskattur til greiðslu	58.688	49.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	663.725	587.438

Skýringar, frh.:

23. Áhættustýring

(i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að finna og greina áhættupætti, 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 áhættupætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

24. 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) Áhættupættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Til tryggingar viðskiptakröfum er krafist bankaábyrgðar eða fyrirframgreiðslu á leigu í allt að þrjá mánuði. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á væntingum samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 3,5 millj. kr. í árslok 2022, (2021: 16,9 millj.kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2022	31.12.2021
Viðskiptakröfur	25.298	41.455
Aðrar skammtímakröfur	88.478	174.093
Handbært fé	727.544	945.490
	<u>841.320</u>	<u>1.161.038</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna 31. desember 2022:

	1 - 30 d.	31 - 60 d.	61 - 90 d.	Eldra en 91 d.	Niðurfærsla	Bókfært verð
Viðskiptakröfur	19.003	6.558	211	3.026	(3.500)	25.298
	<u>19.003</u>	<u>6.558</u>	<u>211</u>	<u>3.026</u>	<u>(3.500)</u>	<u>25.298</u>

Aldursgreining 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>

Niðurfærsla viðskiptakrafna greinist þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Niðurfærsla viðskiptakrafna í ársbyrjun	16.894	1.890
Tapaðar kröfur á árinu	1.636	(1.896)
Niðurfærsla viðskiptakrafna á árinu, breyting	(15.030)	32.900
Niðurfærsla viðskiptakrafna í árslok	<u>3.500</u>	<u>16.894</u>

Skýringar, frh.:

25. 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 fyrirjáanlegum 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 2022 voru 51% (2021: 35%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 49% (2021: 65 %) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2022 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:

2022	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	35.394.047	35.679.093	403.907	418.733	18.439.056	16.417.397
Leiguskuldir	643.315	2.250.427	38.558	38.558	115.674	2.057.637
Skammtímaskuldir	663.725	663.725	663.725	0	0	0
	36.701.087	38.593.245	1.106.190	457.291	18.554.730	18.475.034
2021						
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

26. 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 markaðsáhhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stórum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur hennar og út frá kvöðum í lánasamningum.

Vaxtaáhhætta

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

	Bókfært verð	
	2022	2021
Fjáreignir með breytilega vexti	727.544	945.490
Fjárskuldir með breytilega vexti	(17.088.305)	(11.429.467)
	(16.360.761)	(10.483.977)

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 163,6 millj. kr. (2021: 104 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2021. 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.:

26. Markaðsáættarfestingareignir, frh.

Verðbólguáætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 18.591 millj. kr. (2021: 19.896 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2022 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 185 millj. kr. (2021: 198 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.

	2022 Bókfært verð	Gangvirði	2021 Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir (álág og vextir)	35.394.047	36.797.470	31.053.166	33.769.868

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

27. 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 lausafjáráættu, 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.

28. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru skilgreindir sem þeir sem hafa veruleg áhrif á starfsemi samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra sem teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar. Engin viðskipti voru við tengda aðila á árinu 2022 (2021).

29. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög innan samstæðunnar eru fjögur í ársbyrjun og árslok 2022. Þau eru:

	Eignarhlutur 2022	Eignarhlutur 2021
Heimkynni ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden Miðbær ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimstaden Akureyri ehf., (áður BP 14-16 ehf.) Reykjavík	100%	100%
Heimstaden rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

30. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2022 námu 12,7 millj. kr. án vsk. (2021: 11,5 millj. kr.) þar af 12,0 millj. kr. (2021: 9,3 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar ársreikninga og árshlutareikninga.

31. 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 15,2 millj. kr. núvirt á verðlagi í árslok 2022.

Ársfjórðungayfirlit, óendurskoðað

Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Total
Leigutekjur	1.041.449	1.020.649	986.097	935.643	3.983.838
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(272.154)	(235.473)	(241.332)	(270.633)	(1.019.592)
Hreinar leigutekjur	769.295	785.176	744.765	665.010	2.964.246
Aðrar tekjur	1.912	1.839	1.848	1.800	7.399
Annar rekstrarkostnaður	(100.681)	(86.071)	(97.295)	(93.228)	(377.275)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	670.526	700.944	649.318	573.582	2.594.370
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.469.756	175.301	5.929.187	1.560.145	11.134.389
Rekstrarhagnaður	4.140.282	876.245	6.578.505	2.133.727	13.728.759
Fjármunatekjur	20.527	18.199	24.536	2.984	66.246
Fjármagnsgjöld	(684.561)	(1.020.198)	(1.046.611)	(768.007)	(3.519.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(664.034)	(1.001.999)	(1.022.075)	(765.023)	(3.453.131)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	3.476.248	(125.754)	5.556.430	1.368.704	10.275.628
Tekjuskattur	(655.835)	25.130	(1.111.267)	(273.740)	(2.015.712)
Hagnaður(tap) og					
- heildarhagnaður(tap) ársins.....	2.820.413	(100.624)	4.445.163	1.094.964	8.259.916

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, 6. útgáfa 2021. 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 fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn tilkynnt um þær og hafa yfirlýsningu með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 1. febrúar 2021.

Stjórn félagsins árið 2022 var skipuð eftirfarandi einstaklingum:

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

55 ára gamall

Framkvæmdastjóri Heimstaden AB

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

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Arnar Gauti Reynisson, stjórnarmaður (hefur setið í stjórn frá janúar 2021)

42 ára gamall

Framkvæmdastjóri Heimstaden ehf.

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

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Margrét Guðjónsdóttir, stjórnarmaður (hefur setið í stjórn frá janúar 2021)

64 ára gömul

Forstöðumaður fjármála Heimstaden ehf.

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

Sjálfstæður stjórnarmaður í Heimstaden ehf.

- Eduard Gerardus Antonius Rats, varamaður (hefur setið í stjórn frá janúar 2021)

50 ára gamall

Framkvæmdastjóri rekstrar Heimstaden AB

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, verkswið stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, verklag og reglur um fundarskög, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 14. júlí 2022. 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 lðnaðarverkfræði 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.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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 árshlutareikninga frá 1. janúar til 30. júní og að láta endurskoða ársreikninga að fullu af endurskoðanda félagsins. Yfirlögfræðingur félagsins framkvæmir mat á áhættupáttum félagsins reglulega yfir árið og uppfærir eftir þörfum og fer yfir með stjórnendum félagsins að lágmarki einu sinni á 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 áhættupáttum 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.

Á árinu 2022 var haldinn 4 stjórnarfundur. Allir stjórnarmenn mættu á fundinn. Stjórn félagsins hefur framkvæmt formlegt mat á störfum stjórnar fyrir árið 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 24. október 2022 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 13. desember 2022.

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 ehf. 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 ehf. leggur áherslu á fjögur megin umhverfismiðuð markmið:

Jarðefnaeldneytisláusan rekstur.

Hagvæmni í notkun orku- og vatns.

Endurnýtanleg efni og orkugjafar í þróun allara nýrra bygginga.

Tillit til vistkerfis í verkefnum.

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

Starfsmenn skulu undirrita siðareglur.

Viðskiptaaðilar skulu einnig undirrita siðareglur.

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

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

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

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

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

Frekari upplýsingar um ESG málefni Heimstaden ehf. ehf er aðgengilegt á vefsíðu félagsins.

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið hefur unnið í samræmi við markmið ofangreind stefnumið árið 2022. Vel hefur gengið að umbreyta eignasafni félagsins sem skilar félaginu jafnframt hagkvæmari rekstrarniðurstöðu. Félagið mun halda þessari vinnu áfram.

Megináhættupættir félagsins:

Félagið gerir reglulega mat á helstu áhættupáttum í rekstri félagsins, seinasta áhættumat fór fram í desember 2022 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. Mikilvægt er að eignasafn félagsins sé í hæsta gæðaflokki, bæði hvað varðar hefðbundnar 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 vellíðan og öryggi leigutaka félagsins sé í öndvegi.

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

- Notkun efna í nýbyggingum sem eru ekki umhverfisvottuð.
- Neikvætt vinnuumhverfi. Hjá Heimstaden ehf. 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 ehf. settur sér stefnur um sjálfbærni, verndun um hverfis o.fl. þar sem horft var meðal annars til heimsmarkmiða sameinuðu þjóðanna, Parísasáttmálans og annars UFS stefna. Yfirlýst stefna Heimstaden ehf. 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 ehf. 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 ehf. 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 ehf. má finna hér: <https://Heimstaden.ehf..com/is/um-okkur/>

Umhverfismál:

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

- Innkaup Heimstaden ehf. 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 úr losun gróðurhúsalofttegunda og vistvæn innkaup.

- Neikvæð umhverfisáhrif vegna notkunar á samgöngutækjum á vegum félagsins verða lágmörkuð. Sama á við um notkun á hráefnum, orku og vatni.

-Endurnýtanlegur úrgangur verður flokkaður og skilað til endurnýtingar.

-Spilliefnum verði skilað til viðurkennds móttökuaðila.

- Fræðsla til starfsfólks um umhverfismál og innra umhverfisstarf verður aukin og starfsfólk hvatt til að tileinka sé vistvænan lífsstíl.

-Nýta skal rafrænar lausnir, þegar því verður við komið, til að minnka umhverfisþor félagsins.

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

- Félagið reynir einnig að notast við umhverfisvænt efni í viðhaldsframkvæmdum á eignum félagsins. Einnig er í skoðun að fá BREEAM vottun og eða Svansvottun á þau húsnæði félagsins sem uppfylla þær þau skilyrði. Að auki notast Heimstaden ehf. við aðferðarfræði hringrásar hagkerfisins í starfsemi sinni þar sem það er hægt.

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. Þetta er gert til að draga úr hættu á slysum á fólki og mannvirkjum vegna elds.

Félagið telur að stærstu umhverfisáhættupættir 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 ehf. 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 ehf..
- 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 ehf. er að hámarka mannauð sinn með því að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna af báðum kynjum og vera eftirsóknarverður vinnustaður fyrir konur jafnt sem karla. Hvers kyns mismunur á grundvalli kynferðis er í andstöðu við jafnréttisstefnu og jafnréttislög. Einn hluti af jafnréttisstefnu félagsins er skilgreind aðgerðaráætlun vegna eineltis og kynbundins ofbeldis.

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

Heildarfjöldi starfsmanna í árslok 2022 voru 18 og skiptast þannig að 9 starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík, 1 á skrifstofu félagsins á Ásbrú og 8 starfsmenn sinna fasteignaumsjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignaumsjónar eru karlmenn en á skrifstofu vinna 5 konur og 5 karlar.

Aðal áhættuþáttur félagsins varðandi starfsmannamál er að vinnuumhverfið verði fjandsamlegt. Heimstaden ehf. ehf. er lítið fyrirtæki með 10 starfsmenn á skrifstofu og 8 starfsmenn í fasteignaumsjón, það er því mikilvægt að viðhalda góðu vinnuumhverfi og samskiptum. Heimstaden ehf. 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 ehf.. Heimstaden ehf. skuldbinda sig til að fara að öllum gildandi lögum og reglum um mannréttindi, þ.m.t. þeim sem fjalla um félagafrelsi, nauðungar- og þrælkunarvinnu, barnavinnu og misrétti á vinnustöðum.

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

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

Spillingar- og mútumál:

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